

# 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

---

## GUTACHTEN

### Ermittlung des Verkehrswertes (§194 BauGB) über nachfolgenden Grundbesitz



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

**Nerotal 73**  
**65193 Wiesbaden**

Auftraggeber: Amtsgericht Wiesbaden  
65174 Wiesbaden  
Aktenzeichen 61K1/20

### Ermittlung der Verkehrswerte

- der Miteigentumsanteile der Sondereigentumseinheiten
- als Volleigentum

## Zusammenfassung

## 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  
Nerotai 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)  
ausgenommen Keller Nr. 1

**300.000,00 €**

Blatt 15972, 307/1.000 Miteigentumsanteil

## Sondereigentum Nr. 2

an den Räumen im Eingangsgeschoss (EG)  
sowie Keller Nr. 1

**690.000,00 €**

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)  
nebst Keller

**570.000,00 €**

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, Wertermittlungstichtag 02.03.2020

Gemarkung Wiesbaden,  
Flur 31, Flurstück 644/2,  
Gebäude- und Freifläche, Nerotal 73  
als Volleigentum

**4.400.000,00 €**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Zusammenfassung</b>	<b>2</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>
1.1. Auftraggeber und Zweck des Gutachtens	5
1.2. Gegenstand der Wertermittlung	5
1.3. Derzeitige Nutzungsverhältnisse und Leerstände	6
1.4. Vorbemerkungen der Wertermittlung	6
1.5. Wertermittlungsstichtag	7
1.6. Qualitätsstichtag	7
1.7. Bewertungsgrundlagen	7
1.8. Datum der Ortsbesichtigung	8
<b>2. Rechte und Belastungen des Grundstückes</b>	<b>8</b>
2.1. Grundbuch	8
2.2. Baulasten	9
2.3. Altlasten	9
2.4. Denkmalschutz	9
<b>3. Beschreibung des Grundstückes</b>	<b>10</b>
3.1. Lagebeurteilung	10
3.2. Grundstücksbeschreibung	11
3.3. Erschließung	11
3.4. Baurecht	11
<b>4. Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>12</b>
4.1. Bauart	12
4.2. Denkmalpflegerisches Konzept	13
4.3. Ausstattung – bewegliche Teile	14
4.4. Unterhaltungszustand	14
4.5. Außenanlagen	14
4.6. Garagen- und Kfz-Stellplätze	14
4.7. Baumängel und Bauschäden	15
4.8. Gesamtbeurteilung	15
<b>5. Nutzung und Konzeption</b>	<b>16</b>
5.1. Teilungserklärung	16
5.2. Bauliche Veränderungen Villa	16
5.3. Bauliche Veränderungen Doppelgarage	17
5.4. Auswirkungen der baulichen Veränderungen auf TE	17
<b>6. Wahl des Wertermittlungsverfahrens</b>	<b>20</b>
6.1. Ableitung des Verkehrswerts	20
6.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
6.3. Berücksichtigung der allgemeinen Verhältnisse	20
6.4. Besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale	20

<b>7. Ermittlung Sondereigentum Nr. 2,3,4,5</b>	<b>21</b>
7.1. Ermittlungsgrundlagen	21
7.2. Vergleichswert Sondereigentum Nr. 2	22
7.3. Vergleichswert Sondereigentum Nr. 3	23
7.4. Vergleichswert Sondereigentum Nr. 4	24
7.5. Vergleichswert Sondereigentum Nr. 5	25
<b>8. Ermittlung Sondereigentum Nr. 1, Ertragswertverfahren</b>	<b>26</b>
<b>9. Zusammenfassung Immobilienwerte (ohne BoG)</b>	<b>30</b>
<b>10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)</b>	<b>30</b>
10.1. Diskrepanz Teilungserklärung/Denkmalschutz	31
10.2. Garagenanlage	33
10.3. Leerstandszeit	34
10.4. Restarbeiten Kellergeschoss	34
10.5. Restarbeiten Tiefgarage	34
10.6. Zusammenstellung Wertbeeinflussung BoG	34
<b>11. Verkehrswert des Teileigentums</b>	<b>35</b>
<b>12. Alternative Bewertung als Volleigentum</b>	<b>36</b>
12.1. Ermittlungsgrundlagen	37
12.2. Vergleichswert Volleigentum	37
12.3. Wert der beweglichen Gegenstände	38
12.4. Verkehrswert als Volleigentum	39
<b>13. Verkehrswert (§194 BauGB)</b>	<b>39</b>
13.1. Verkehrswert bei Veräußerung als Volleigentum	39
13.2. Verkehrswert bei Veräußerung der Miteigentumsanteile	40
<b>Anlagen</b>	
1. Wohn-/Nutzflächen	41
2. Pläne Teilungserklärung	45
3. Genehmigte Baupläne	51
4. Liegenschaftskarte	56
5. Objektfotos	57-62

# 1. Allgemeine Angaben

## 1.1. Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens wurde am 11.02.2020 schriftlich beauftragt durch:

Amtsgericht Wiesbaden  
65174 Wiesbaden  
Aktenzeichen 61 K 1/20

Zweck der Auftragserteilung ist die Feststellung des Verkehrswertes des nachfolgenden Versteigerungsobjektes.

Mit Beschluss des Amtsgerichts Wiesbaden vom 16.01.2020 wurde die Zwangsversteigerung des Grundbesitzes angeordnet.

## 1.2. Gegenstand der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist nachfolgender Grundbesitz:

Im Teileigentumsgrundbuch von Wiesbaden Blatt 15971, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen 175/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>
	Wiesbaden	31	644/2	Gebäude- und Freifläche, Nerotal 73	1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Gartengeschoß, jeweils mit Nr. 1 im Aufteilungsplan bezeichnet, ausgenommen Keller Nr. 1.

Im Teileigentumsgrundbuch von Wiesbaden Blatt 15972, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen 307/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>
	Wiesbaden	31	644/2	Gebäude- und Freifläche, Nerotal 73	1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Eingangsgeschoß, jeweils mit Nr. 2 im Aufteilungsplan bezeichnet, sowie Keller Nr. 1.

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 2.

Im Wohnungsgrundbuch von Wiesbaden Blatt 15973, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen 237/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>
	Wiesbaden	31	644/2	Gebäude- und Freifläche, Nerotal 73	1000

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoß nebst Keller, jeweils mit Nr. 3 im Aufteilungsplan bezeichnet.

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem Garagenplatz Nr. 3 in der Doppelgarage.

Im Wohnungsgrundbuch von Wiesbaden Blatt 15974, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 225/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>
	Wiesbaden	31	644/2	Gebäude- und Freifläche, Nerotai 73	1000

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß nebst Keller, jeweils mit Nr. 4 im Aufteilungsplan bezeichnet.

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem Garagenplatz Nr. 4 in der Doppelgarage.

Im Wohnungsgrundbuch von Wiesbaden Blatt 15975, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 56/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>
	Wiesbaden	31	644/2	Gebäude- und Freifläche, Nerotai 73	1000

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Dachgeschoß nebst Keller sowie einem Treppenhaus im Dachgeschoß, jeweils mit Nr. 5 im Aufteilungsplan bezeichnet.

einschließlich der beweglichen Gegenstände (§ 55 ZVG).

### 1.3. Derzeitige Nutzungsverhältnisse und Leerstände

Das Gesamtanwesen steht zum Besichtigungszeitpunkt leer. Eine Nutzung des Gebäudes erfolgte nicht.

### 1.4. Vorbemerkungen der Wertermittlung

Bei der Ermittlung von Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie des Zubehörs findet die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) Anwendung.

Der Verkehrswertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag (§3, ImmoWertV) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§4, ImmoWertV) zugrunde zu legen.

Die in den Bewertungsgrundlagen angegeben Wohn- und Nutzflächen wurden nach Überprüfung und Plausibilisierung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten der Bewertung zugrunde gelegt. Die Überprüfung der Wohn-/Nutzflächen erfolgte auf der Grundlage der Bruttogeschoßflächen der einzelnen Geschosse mit entsprechenden Abzügen für Wände und nicht zu berücksichtigenden Flächen wie Treppen usw. Bei der Ortsbesichtigung wurden zur Überprüfung keine Kontrollmessungen durchgeführt.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige, nicht festgestellten Grundstücksmerkmalen wird ausgeschlossen. Untersuchungen, welche eine Zerstörung der Bausubstanz erfordern, wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt.

### 1.5. Wertermittlungstichtag (§3, ImmoWertV)

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

**Wertermittlungstichtag: 02.03.2020**

### 1.6. Qualitätsstichtag (§4, ImmoWertV)

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, das aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

**Qualitätsstichtag: 02.03.2020**

### 1.7. Bewertungsgrundlagen

vom Amtsgericht Wiesbaden

- Beschluss des Amtsgerichts Wiesbaden vom 15.01.2020 zur Anordnung der Zwangsversteigerung.
- Grundbuchauszüge vom 17.01.2020.

vom Bauamt Wiesbaden

- Flächenberechnung auf der Grundlage der Bestandspläne vom 16.11.1984
- Aufteilungspläne vom 15.08.1997
- Baubeschreibung allgemein vom 25.08.1997
- Brandschutztechnische Stellungnahme Landeshauptstadt Wiesbaden, Feuerwehr vom 07.01.1998
- Bauamtliche geprüfte Pläne, Bau einer Tiefgarage mit 3 Stellplätzen, 15.02.2001.
- Bauantrag Neubau einer Tiefgarage, 05.11.1998

vom Grundbuchamt Wiesbaden

- Teilungserklärung vom 04.09.1997
- Aufteilungspläne vom 15.08.1997

Kulturdenkmäler in Hessen

- Wiesbaden II Villengebiete, Nördliches Nerotal 73

vom Gutachterausschuss Wiesbaden

- Auszug aus der Kaufpreissammlung 11.05.2020

von geo-port

- Auszug Liegenschaftskarte

## 1.8. Datum der Ortsbesichtigung

### 1. Ortstermin

Antragstellerin und Antragsgegner wurden mit Schreiben vom 17.02.2020 über die Durchführung der Ortsbesichtigung am 02.03.2020 um 16:00 Uhr informiert.

Teilnehmer: Hausmeister (vom Eigentümer beauftragt)  
Der Unterzeichner

Eine Ortsbesichtigung mit Außen- und Innenbesichtigung wurde durchgeführt.  
Ein Zutritt zu allen Bereichen des Objektes war gegeben.

Der Ortstermin wurde um 17:50 Uhr beendet.

Eine Auswahl der anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten Fotoaufnahmen ist in der Anlage enthalten.

## 2. Rechte und Belastungen

### 2.1. Grundbuch

Grundlage der Grundbuchdaten ist die Grundbuch-Nachricht vom 17.01.2020.

#### Eintragungen in das Grundbuch.

##### Abteilung I des Grundbuchs

Eigentümer

Teileigentumsgrundbuch

Blatt 15971, lfd. Nr. 3, Schuldner zu 7/10, lfd. Nr. 4 Schuldnerin zu 3/10

Blatt 15972, lfd. Nr. 3, Schuldner zu 7/10, lfd. Nr. 4 Schuldnerin zu 3/10

Blatt 15973, lfd. Nr. 3, Schuldner zu 7/10, lfd. Nr. 4 Schuldnerin zu 3/10

Blatt 15974, lfd. Nr. 3, Schuldner zu 7/10, lfd. Nr. 4 Schuldnerin zu 3/10

Blatt 15975, lfd. Nr. 3, Schuldner zu 7/10, lfd. Nr. 4 Schuldnerin zu 3/10

##### Abteilung II des Grundbuchs

Blatt 15971, lfd. Nr. 5, Auflassungsvormerkung 1/3, 6 MEA Schuldnerin

Blatt 15972, lfd. Nr. 5, Auflassungsvormerkung 1/3, 6 MEA Schuldnerin

Blatt 15973, lfd. Nr. 5, Auflassungsvormerkung 1/3, 6 MEA Schuldnerin

Blatt 15974, lfd. Nr. 5, Auflassungsvormerkung 1/3, 6 MEA Schuldnerin

Blatt 15975, lfd. Nr. 5, Auflassungsvormerkung 1/3, 6 MEA Schuldnerin

Blatt 15971, 15972, 15973, 15974, 15975,

lfd. Nr. 6, Die Zwangsversteigerung ist zwecks Zwangsvollstreckung angeordnet, Amtsgericht Wiesbaden, Abt. 61, 61 K1/20, eingetragen am 17.01.2020.

Die Bewertung geht davon aus, dass zwischenzeitlich im Grundbuch Abt.II keine weiteren Eintragungen erfolgten.

### **Abteilung III des Grundbuchs**

In Abt. III des Grundbuchs eingetragene Hypotheken, Grundschulden werden im Gutachten nicht berücksichtigt, da diese auf den Verkehrswert keinen Einfluss haben, sondern selbstständig zu wertende Belastungen darstellen. Sie beeinflussen vielmehr nur die Kaufpreiszahlung, und zwar je nachdem, ob dem Käufer das Grundstück belastet oder lastenfrei übertragen werden soll.

### **2.2. Baulasten**

Die Baulast ist eine freiwillig übernommene, öffentlich rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers, welche durch Eintragung im Baulastenverzeichnis erfolgt. Zweck ist die Erklärung zu einem das Grundstück betreffenden Duldens oder Unterlassens zugunsten eines anderen Grundstücks. Die Baulast wirkt gegenüber dem Rechtsnachfolger.

Gemäß Auskunft der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 25.05.2020 sind für das Grundstück keine Belastungen im Baulastenverzeichnis eingetragen bzw. bekannt.

### **2.3. Altlasten**

Grundsätzlich ist festzustellen, dass Verunreinigungen von Grund und Boden sowie des Grundwassers durch die Grundstücksnutzung wertrelevant sind. Bei der Besichtigung wurden vom Unterzeichner keine Verdachtsmomente einer Kontamination der Bewertungsflächen festgestellt.

Eine Altlastenuntersuchung des Grundstücks ist nicht Bestandteil des Auftrags an den Sachverständigen. Für eine qualifizierte Aussage müsste separat ein Bodengutachten erstellt werden. Die Bewertung geht von einem altlastenfreien Grundstück aus.

### **2.4. Denkmalschutz**

Das Bewertungsobjekt/Anwesen ist **eine** im Sinne der §§2, Abs. 1,9, Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDenkmalSchG) schützenswerte Anlage und unterliegt daher als Kulturdenkmal einem besonderen Schutz.

Das Hessische Denkmalschutzgesetz (HDSchG) nennt Kulturdenkmäler „Sachen, Sachteile und Sachgesamtheiten und fünf sich begrifflich z.T. überschneidende Bewertungskriterien für die Denkmaleigenschaft: künstlerische, wissenschaftliche, technische, geschichtliche oder städtebauliche Gründen. Zusammen mit dem daran geknüpften öffentlichen Erhaltungsinteresse liefern sie die Begründung der Denkmaleigenschaft. Für die Ausweisung zum Denkmal ist einer dieser Gründe ausreichend.

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.

### 3. Beschreibung des Grundstückes

#### 3.1. Lagebeurteilung

**Makrolage:** Land Hessen  
Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden liegt eingebettet in einer der wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands und ist zugleich Verwaltungszentrum, internationale Kur- und Kongressstadt sowie kultureller und wirtschaftlicher Mittelpunkt des westlichen Rhein-Main-Gebiets. Die Stadt ist Sitz wichtiger Behörden und besonders attraktiv für Unternehmen des Dienstleistungssektor.

Die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet sorgt für eine optimale Verkehrsanbindung. Wiesbaden ist überregional an das ICE-Netz der Deutschen Bundesbahn angeschlossen und der Rhein-Main-Flughafen ist von Wiesbaden mit Bahn und PKW innerhalb von ca. 20 Minuten zu erreichen. Über die Autobahnen A 66, A3 und A 643 ist Wiesbaden an das Fernstraßennetz angebunden. Wiesbaden als Wirtschaftsstandort verbindet Arbeiten und Wohnen auf ideale Weise. Die im 19. Jahrhundert zu einem Kurbad entwickelte Stadt überstand den zweiten Weltkrieg fast unbeschadet, so dass die großzügige Architektur fast unverändert erhalten blieb.

**Mikrolage:** Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsbezirk Nordost. Der Ortsbezirk Wiesbaden-Nordost liegt nördlich der Stadtmitte und hat rund 23.000 Einwohner.

Der Ortsbezirk umfasst im Wesentlichen das Nerotal, das Dambachtal und das Komponistenviertel sowie das Kurhaus mit Kurpark und das hessische Staatstheater mit dem Warmen Damm. Am nördlichen Rand bildet das Bundeskriminalamt den Abschluss des Ortsbezirks. Der Ortsbezirk Nordost mit einer Vielzahl von denkmalgeschützten Gründerzeitvillen gehört zu den besten Wohnlagen von Wiesbaden.

Mit den Nerotal-Anlagen, die durch den Lauf des Schwarzbachs bestimmt werden ist das Nerotal mit ihren Weihern und Brücken ein beliebtes Naherholungsziel. Die Nerotalanlagen sind gesäumt von prachtvollen Villen aus der Gründerzeit.

Das Bewertungsobjekt liegt im oberen Teil des Nerotals in Nähe der Nerobergbahn

Der nächste Einkaufsmarkt zur Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs liegt in einer Entfernung von ca. 1 km.

Die nächste Bushaltestelle mit Anbindung an das Stadtnetz von Wiesbaden befindet sich am Fuße der Nerobergbahn in einer Entfernung von ca. 50 Meter.

#### Entfernungen

Fußgängerzone Wiesbaden	ca. 1,5 km
Hauptbahnhof Wiesbaden	ca. 3,0 km
Autobahnanschluss	
A643/A66 Wiesbaden – Frankfurt	ca. 6,0 km

### 3.2. Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück liegt auf der Nordseite der Nerotalanlagen mit direktem Blick auf die Grün- und Erholungsflächen der unter Denkmalschutz stehenden Nerotalanlagen. Das bebaute Grundstück ist von seiner Grundform annähernd rechteckig geschnitten und ist als Reihengrundstück auf der Südseite an den öffentlichen Straßenraum „Nerotäl“ angeschlossen. Das Grundstück ist nach Süden zu den Nerotalanlagen geneigt. Die Bebauung des Grundstücks erfolgte mit einer Villa im wilhelminischen Neobarock im Jahre 1901- 1902.

Die Nachbargrundstücke grenzen entsprechend dem weiteren natürlichen Höhenverlauf an.

### 3.3. Erschließung

Das Grundstück liegt unmittelbar an einer öffentlichen Straße und ist erschlossen mit Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikationsmedien.

Die Bewertung geht davon aus, dass alle bereits durchgeführten Erschließungsmaßnahmen zwischenzeitlich bezahlt wurden und entsprechend abgesichert sind.

### 3.4. Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans nach §30 Baugesetzbuch (BauGB).

1976 / 01 Nerotal, Dambachtal, Richard-Wagner-Straße im Ortsbezirk Nordost  
Für diesen Bebauungsplan gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1968 (BauNVO 1968).

Dieser Bebauungsplan wurde teilweise aufgehoben.

Dieser Bebauungsplan wird durch die Bebauungspläne 1991/03, 2003/02, 2003/03 und 2013/02 im Ortsbezirk Nordost teilweise überplant.

#### Festsetzungen Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung:	reines Wohngebiet (WR)
Zahl der Vollgeschosse	3 Vollgeschosse
Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,3 GFZ 0,9

Die Villa wurde vor der Festsetzung des Bebauungsplans errichtet. Für die im Jahre 2001 errichtete Tiefgarage mit 3 Stellplätzen liegt eine baurechtliche Genehmigung vor.

## 4. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen bezieht sich auf die wesentlichen Ausstattungsmerkmale. Die Bewertung berücksichtigt eine baujahrsübliche Ausführung, ggf. können die Ausführungen von den Angaben der Beschreibung abweichen. Die Beschreibung von nicht sichtbaren Bauteilen erfolgte auf der Grundlage der Ortsbesichtigung unter Berücksichtigung einer baujahrsüblichen Bauweise.

Auszug aus Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland  
Kulturdenkmäler in Hessen  
Wiesbaden II, Villengebiete, Seite 404  
Herausgegeben vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen

### 4.1. Bauart: **Prunkvolle Villa des wilhelminischen Neobarock.**

Die Malerische Gestaltung des ganz mit Sandstein verkleideten Kubus mit Mansarddach erfolgt durch Auflösung der Front mittels Eckturm, seitlichem Risalit und dazwischenliegenden Loggias, die untere mit weitem und konkav gehöhlten Rundbogen. Durch diverse Vorbauten und die Freitreppe ist auch die linke Eingangsseite in charakteristisch additiver Weise von unregelmäßiger Bildung, aber dabei deutlich als Abseite kenntlich.

Der pomphafte ornamentale und figürliche Dekor konzentriert sich vielmehr auf die zur Straße gerichtete Hauptansicht und gipfelt in den beiden mächtigen Karyatiden, die mit je einem Arm das leichte Glasdach der oberen Loggia stützen.

Zu den handwerklich hervorragenden Details am Bau gehören die vorwiegend vegetabilisch aufgefassten Schmiedeeisenarbeiten.

Zudem wahrte die besonders gute und vollständige erhaltene Villa so kunstvolle Details wie die leuchtertrage Kore auf dem unteren Treppenpfosten oder die als Ritter gebildete Stütze der gläsernen Eingangsverdachung.

Identisch mit der aufwendigen Außengestaltung ist die Innenausstattung der Villa.

In beiden Hauptetagen sind die Decken der zur Straße orientierten Räume illusionistisch bemalt.

Das Treppenhaus mit Marmorstufen ist über den marmorverkleideten Wandsockeln mit Spiegel und Stuck prunkvoll dekoriert. Den oberen Treppenabsatz ziert ein im Stuck in Teilen vollplastisch gebildeter Weinstock.

Das Souterrain wiederum beeindruckt durch maureske Türleibungen aus blau und weiß glasierten Ziegeln.

Innen wie Außen ist der Jugendstil nur latent spürbar. Zum aufwendigen Villenentwurf gehörte auch die entsprechend schwere Einfriedung mit zyklischer Mauer, barockisierendem Schmiedeeisentor und geschmiedetem Dekorgitter.

Kulturdenkmal aus künstlerischen und städtebaulichen Gründen. Wie alle Villen des Nerotals ist die Korrespondenz von Parkanlage und Bebauung wesentlich.

Baujahr: Villa ca. 1901 - 1902  
Tiefgarage ca. 2001

Sanierung: zuletzt: Umfassende Sanierung des Objektes ab ca. 1998.

#### **4.2. Denkmalpflegerisches Konzept**

##### **Auszug aus Denkmalpflegerische Zielstellung vom 22.11.1997**

###### **Äußere Instandsetzung:**

Rückbau der nicht denkmalgerechten Veränderungen im gesamten Haus um den Originalzustand von 1902 wiederherzustellen.

Die gesamte Fassade, 3-seitige Verkleidung mit Schönbrunner Sandstein substanzschonend gereinigt, Schäden am Sandstein steinmetzmäßig durch Einsetzen von Vierungen von einer Fachfirma repariert. Stark zerstörte Sandsteine wurden bildhauermäßig erneuert.

Die nicht historische Dacheindeckung wurde entfernt und das gesamte Dach mit Moselschiefer eingedeckt.

Erneuerung sämtlicher Klempnerarbeiten, Ausführung in Kupferblech.

Ergänzung der halbrunden Dachgauben im oberen Dachbereich.

Erneuerung des beschädigten Glasdach oberhalb der Terrasse auf der Straßenseite nach historischem Vorbild erneuert.

Rekonstruktion der verloren gegangen historische Buntverglasung zu rekonstruieren bzw neu zu gestalten.

###### **Innere Instandsetzung:**

Rückbau der nicht historischen und nicht denkmalgeschützten Einbauten. Erzeugung des historischen Grundrissgefüges von 1902, Einbau von neuen Bädern, teilweise im historischen Stil

Restaurierung der historischen Parkettfußböden

Ersetzen von Beschädigten Marmor-Bodenplatten (weißer Carraca-Marmor).

Entfernen von nicht denkmalgeschützten Wandverkleidungen und Wiederherstellen der historischen Situation.

Freilegen der Holz- und Wandvertafelungen, Wiederherstellen der historischen Farbigkeit.

Wiederherstellung der historischen Oberflächensituation im Treppenhaus.

Fenster:	Holzfenster, überwiegend als Doppelfenster mit jeweils 1-facher Verglasung
Böden:	In den Wohnräumen sehr hochwertiger Holz- und Parkettboden Flurbereiche teilweise mit Marmor belegt
Wände:	überwiegend künstlerisch aufwendig gestaltet
Decke:	überwiegend künstlerisch aufwendig gestaltet
Türen:	Hochwertige Vollholztüren mit Holzumfassungszarge,
Sanitär:	Sanitärzellen nicht in allen Etagen Sehr hochwertige Ausstattung
Elektro:	mittlere Anzahl an Steckdosen und Brennstellen.
Heizung:	Gasheizanlage, Fa. Buderus Brennwertkessel GB202 Warmwasserversorgung über Heizanlage, Wandheizkörper überwiegend mit Holz verkleidet.

#### **4.3. Ausstattung - Bewegliche Gegenstände**

Das Bewertungsobjekt enthält zum Besichtigungszeitpunkt keine wertrelevanten beweglichen Gegenstände.

Die vorhandenen Einbauküchen bestehen aus Standardelementen und sind nicht als bewegliche Gegenstände berücksichtigt.

#### **4.4. Unterhaltungszustand**

Das Gesamtobjekt befindet sich augenscheinlich aufgrund der Außen- und Innenbesichtigung in einem überwiegend guten Unterhaltungszustand. Instandhaltung und Durchführung von Reparaturmaßnahmen wurden während der Nutzungszeit durchgeführt. Zum Besichtigungszeitpunkt steht das gesamte Anwesen leer.

#### **4.5. Außenanlagen**

Straßenseitige Einfriedung, historisches Massivmauerwerk als Granitmauer,  
Garagenzufahrt mit Nachbildung Granitmauer  
Hauszugang über Treppenanlage mit Handlauf  
Garagenzufahrt mit Grobplanum  
Zaunanlage  
Zum Stichweg (öffentlicher Weg), Mauersockel mit schmiedeeiserner Zaunanlage  
Tiefgaragendecke als Grünfläche angelegt.

#### **4.6. Garage und Kfz-Stellplätze**

An der Ostseite des Wohnhauses wurde in Grenzbebauung eine Mittelgarage mit 3 PKW-Stellplätzen in herkömmlicher Massivbauweise errichtet. Die Tiefgarage hat den der Garagenfläche einen Technikraum, Müllraum und einen direkten Zugang zum Kellergeschoss der Villa. Die Garage befindet sich im Rohbauzustand.

#### 4.7. Baumängel- und Bauschäden

Zum Besichtigungszeitpunkt wurden nachfolgende Baumängel und Bauschäden festgestellt:

Neben den altersbedingten Abnutzungen wurden zum Besichtigungszeitpunkt nachfolgende wertrelevanten Baumängel- und Bauschäden ersichtlich:

- 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.

#### 4.8. Gesamtbeurteilung

Prunkvolle Villa des wilhelminischen Neobarock mit der Gebäudestruktur von 1902 in sehr guter Wohnlage von Wiesbaden mit einer großen Diskrepanz zwischen Gebäudestruktur und Aufteilung in Sondereigentumseinheiten.

## 5. Nutzung und Konzeption

### 5.1. Teilungserklärung

Das als Einzelkulturdenkmal geschützte Objekt wurde gemäß Teilungserklärung und Bewilligungsurkunde vom 04.09.1997 in Miteigentumsanteile mit Sondereigentum und Sondernutzungsrechte aufgeteilt.

Die Teilungserklärung wurde auf der Grundlage der Abgeschlossenheitserklärung vom 15.08.1997 erstellt.

Dabei wurden nachfolgende 5 Miteigentumsanteile gebildet.

MEA 1, Sondereigentum an den Räumen Nr. 1, Gartengeschoss, Ausnahme Keller Nr. 1,

MEA 2, Sondereigentum an den Räumen Nr. 2, Eingangsgeschoss, sowie Keller Nr. 1, Sondernutzungsrecht Terrasse Nr. 2.

MEA 3, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3, 1. Obergeschoss, nebst Keller Nr. 3, Sondernutzungsrecht Garagenplatz Nr. 3 in der Doppelgarage.

MEA 4, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4, Dachgeschoss, sowie Keller Nr. 4, Sondernutzungsrecht Garagenplatz Nr. 4 in der Doppelgarage.

MEA 5, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5, im 2. Dachgeschoss, Keller Nr. 5 sowie einem Treppenhaus im Dachgeschoss mit Nr. 5 bezeichnet.  
Keine Sondernutzungsrechte

### 5.2. Bauliche Veränderungen ab 1998 Villa auf der Grundlage der Baugenehmigung vom 07.07.1998

Die Teilungserklärung wurde auf der Grundlage der Abgeschlossenheitserklärung vom 15.08.1997 erstellt.

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 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.

Grundrisse

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 Maßnahme mit Herstellen des historischen Grundrissgefüges weist das Objekt im jetzigen Zustand eine herrschaftliche Villa mit dem im Jahre der Errichtung üblichen 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.

Für das Kellergeschoss war neben Hauswirtschaftsraum und Heizung eine Büronutzung vorgesehen. Diese Räume wurden im Rahmen der Baumaßnahmen teilweise zurückgebaut und mit den Ausbau begonnen, jedoch nicht fertiggestellt.

### **5.3. Bauliche Veränderungen Garage**

#### **Abbruch der vorhanden Doppelgarage und Neubau einer unterirdischen Mittelgarage für 3 Personenkraftwagen.**

Auf der Grundlage der Baugenehmigung vom 26.09.1999 erfolgte der Abbruch der vorhandenen Doppelgarage und Neubau einer unterirdischen Mittelgarage mit 3 PKW-Stellplätzen sowie Müllraum und Abstell-/Technikraum.

Der Neubau erfolgte auf Westseite entlang der Grundstücksgrenze. Die Zufahrt erfolgt vom Nerotal. Die Tiefgarage ist in Massivbauweise (Stahlbeton) hergestellt. Die Dachfläche ist mit Erde überdeckt und als Grünfläche hergestellt. Die Tiefgarage ist für 3 PKW-Stellplätze ausgelegt. Auf der Nordseite ist ein Abstell-/Technikraum angebunden. Im Bereich des Garagentors ist ein Müllraum mit Zugang von der Tiefgarage und von Außen angeordnet. Im hinteren Bereich ist ein Zugang zum Kellergeschoss der Villa hergestellt.

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

#### **Anmerkung**

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 Maßnahme erkennbar.

#### **Die unter 5.2 und 5.3 aufgeführten baulichen Maßnahmen haben im Wesentlichen folgende Auswirkungen auf die einzelnen Miteigentumsanteile**

MEA 1, Sondereigentum an den Räumen Nr. 1, Gartengeschoss (Kellergeschoss),  
Ausnahme Keller Nr. 1,

- Nutzung gemäß Teilungserklärung: nicht zu Wohnzwecken dienende Räume
- Nutzung gemäß Baugenehmigung: Büroeinheit
- Bauliche Abweichungen zur TE: Trennwand zu Kellerraum Nr. 1, MEA 2, fehlt.
- Baulicher Zustand: Sanierungszustand mit erheblichen Restarbeiten
- Herstellen der Nutzung gemäß TE: möglich

MEA 2, Sondereigentum an den Räumen Nr. 2, Eingangsgeschoss, sowie Keller Nr. 1, Sondernutzungsrecht Terrasse Nr. 2.

- Gemäß Pläne Abgeschlossenheitsbescheinigung: eine Wohneinheit
- Nutzung gemäß Teilungserklärung: nicht zu Wohnzwecken dienende Räume,
- Nutzung gemäß Baugenehmigung: zur Repräsentanz
- Bauliche Abweichungen zur TE: Rückbau gemäß Baugenehmigung erfolgt, keine Abgeschlossenheit vorhanden  
Kellerraum 1 nicht vorhanden
- Baulicher Zustand: Sehr guter Gesamtzustand
- Herstellen der Nutzung gemäß TE: nicht möglich\*

MEA 3, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3, 1. Obergeschoß, nebst Keller Nr. 3, Sondernutzungsrecht Garagenplatz Nr. 3 in der Doppelgarage,

- Gemäß Pläne Abgeschlossenheitsbescheinigung: 2 Wohneinheiten .
- Nutzung gemäß Teilungserklärung: Wohnung
- Nutzung gemäß Baugenehmigung: Wohnnutzung
- Bauliche Abweichungen zur TE: Rückbau gemäß Baugenehmigung erfolgt keine Abgeschlossenheit vorhanden  
Kellerraum 3 nicht vorhanden  
Garagenplatz in Doppelgarage nicht vorhanden.
- Baulicher Zustand: Sehr guter Gesamtzustand
- Herstellen der Nutzung gemäß TE: nicht möglich\*

MEA 4, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4, Dachgeschoss, sowie Keller Nr. 4, Sondernutzungsrecht Garagenplatz Nr. 4 in der Doppelgarage.

- Gemäß Pläne Abgeschlossenheitsbescheinigung: 2 Wohneinheiten
- Nutzung gemäß Teilungserklärung: Wohnung
- Nutzung gemäß Baugenehmigung: Wohnnutzung
- Bauliche Abweichungen zur TE: Rückbau gemäß Baugenehmigung erfolgt mit der Folge:  
keine Abgeschlossenheit vorhanden,  
keine Küche,  
Kellerraum 4 nicht vorhanden  
Garagenplatz in Doppelgarage nicht vorhanden.
- Baulicher Zustand: Sehr guter Gesamtzustand
- Herstellen der Nutzung gemäß TE: nicht möglich\*

MEA 5, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5, im 2. Dachgeschoss, Keller Nr. 5 sowie einem Treppenhaus im Dachgeschoß mit Nr. 5 bezeichnet.

- Keine Sondernutzungsrechte. ,
- Gemäß Pläne Abgeschlossenheitsbescheinigung: eine Wohneinheit
- Nutzung gemäß Teilungserklärung: Wohnung
- Nutzung gemäß Baugenehmigung: Gastraum
- Bauliche Abweichungen zur TE: Rückbau gemäß Baugenehmigung erfolgt mit der Folge:  
keine Abgeschlossenheit vorhanden,  
keine Küche,  
Kellerraum 5 nicht vorhanden
- Baulicher Zustand: Sehr guter Gesamtzustand
- Herstellen der Nutzung gemäß TE: fraglich\*

\*siehe nächste Seite

\*Anfrage Denkmalschutz

Auf Anfrage beim Denkmalschutz zur Herstellung der Abgeschlossenheit entsprechend der Teilungserklärung der einzelnen Miteigentumsanteile (Herstellen Wohnungsabschlüsse im Treppenhaus) liegt vom Denkmalschutz folgende Stellungnahme vor.

Beim Nerotal 73 handelt es sich um eine prunkvolle Villa des wilhelminischen Neobarock. Identisch mit der aufwändigen Außengestalt ist die Innenausstattung der Villa. Das Treppenhaus mit Marmorstufen ist über den marmorverkleideten Wandsockeln mit Spiegeln und Stuck prunkvoll dekoriert. Den oberen Treppenabsatz ziert ein im Stuck in Teilen vollplastisch gebildeter Weinstock. Die Villa ist Kulturdenkmal aus künstlerischen und städtebaulichen Gründen.

Aus denkmalpflegerischen Gründen wird 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 denkmalrechtlich Zustimmung zur baulichen Aufteilung der Villa kann allerdings nicht in Aussicht gestellt werden.

## **6. Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

### **6.1 Ableitung des Verkehrswertes §8 ImmoWertV**

Gemäß §8 ImmoWertV ist für die Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren §15, das Ertragswertverfahren §§17-20, das Sachwertverfahren §§21-23 oder mehrerer dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände zu wählen.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

### **6.2. Wahl des Wertermittlungsverfahren für Wohnungs- und Teileigentum**

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden, wenn entsprechende Vergleichspreise aus Kaufverträgen bekannt sind. Am örtlichen Grundstücksmarkt liegen eine Anzahl von Kaufpreisen und Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen vor, u.a. aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses. Daher ist der Wert unter Beachtung der objektspezifischen Eigenschaften aus dem Vergleichswert zu bestimmen.

Für die im Kellergeschoss liegende Gewerbeeinheit (Büro) liegen keine ausreichenden Vergleichswerte vor. Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgte auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens.

### **6.3. Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse**

Mit den Marktanpassungsfaktoren (§14 ImmoWertV) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Art und Weise berücksichtigt sind. Marktanpassungsfaktoren werden aus den Verhältnissen geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag wurden sowohl im Ertragswertverfahren als auch im Vergleichswertverfahren in den Wertansätzen berücksichtigt.

### **6.4. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

Die Wertbeeinflussung durch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden unter Punkt 10 ermittelt.

## 7. Ermittlung Sondereigentum Nr. 2,3,4,5 nach dem Vergleichswertverfahren

### §15 ImmoWertV

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß §15 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind solche Grundstücke/Eigentumswohnungen heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten oder in sonstiger Art und Weise zu berücksichtigen.

#### 7.1. Ermittlungsgrundlagen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden ermittelte in seinem Immobilienmarktbericht 2020 (Kaufpreise 2019) für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden nachfolgende Vergleichspreise für Eigentumswohnungen:

Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Wiesbaden, Gesamt, im Wiederverkauf in der Baujahrklasse bis 1918,  
Wohnungsgröße > 120 m<sup>2</sup>, 40 Kauffälle Mittelpreis 4.416 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Im Stadtbezirk Nordost wurden nachfolgende vergleichbare Kauffälle ausgewertet:  
Baujahrklasse bis 1918,  
Wohnungsgröße > 120 m<sup>2</sup>, 13 Kauffälle Mittelpreis 5.267 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Dem Sachverständigen liegen Kaufpreise von Eigentumswohnungen vor, die mit dem Bewertungsobjekt annähernd übereinstimmen.

Nr.	Lage	Straße	Baujahr	Größe m <sup>2</sup>	Kaufpreis €	Preis €/m <sup>2</sup>	Verkaufsjahr
1	Wiesbaden	Nerotai	1903	199,70	690.000 €	3.455	2020
2	Wiesbaden	Lanzstraße	1904	188,70	760.500 €	4.030	2018
3	Wiesbaden	Lanzstraße	1902	194,80	1.240.000 €	6.366	2019
4	Wiesbaden	Parkstraße	1875	229,00	1.440.000 €	6.288	2019
5	Wiesbaden	Dambachtal	1902	229,70	1.440.000 €	6.269	2019
6	Wiesbaden	Dambachtal	1900	208,80	716.000 €	3.429	2019
7	Wiesbaden	Humboldtstraße	1900	208,70	1.003.399 €	4.808	2018

Niedrigster Preis pro m<sup>2</sup> 3.429 €/m<sup>2</sup>  
Höchster Preis pro m<sup>2</sup> 6.366 €/m<sup>2</sup>  
Mittlerer Kaufpreis pro m<sup>2</sup> **4.949 €/m<sup>2</sup>**

Zur Erfüllung der Forderung nach hinreichender Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte mit der zu bewertenden Eigentumswohnung erfolgte ein Vergleich nachfolgender Auswahlkriterien.

Abweichung Objektlage  
Abweichung Lage des Sondereigentums  
Abweichung Baualter  
Abweichung Objektart  
Abweichung Wohnung-/Nutzfläche  
Abweichung Unterhaltungszustand  
Abweichung Ausstattungsstandard  
Abweichung Marktlage

Auf der Grundlage der erzielten Kaufpreise annähernd vergleichbarer Objekte wurde unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften für die zu bewertende Wohneinheit nachfolgender Vergleichswert ermittelt.

## 7.2. Vergleichswert Sondereigentum Nr. 2 im EG

**MEA 2, Sondereigentum an den Räumen Nr. 2, Eingangsgeschoss, sowie Keller Nr. 1, Sondernutzungsrecht Terrasse Nr. 2.**

**Vergleichswert** **4.949,- €/m<sup>2</sup>**

### **Abweichung Objektlage**

bevorzugte Lage, an Nerotalanlagen angrenzend

Zuschlag vom Vergleichswert **+10,0 %** **+ 495,- €/m<sup>2</sup>**

### **Abweichung Lage des Sondereigentums**

Lage im EG

Kein Ab-/Zuschlag vom Vergleichswert **+/- 0 %**

### **Abweichung Baualter**

Baualter, gleiche Bauepoche

Kein Ab-/Zuschlag vom Vergleichswert **+/- 0 %**

### **Abweichung Objektart**

Wohnhaus/Villa mit 5 Sondereigentumseinheiten

Vergleichsobjekte 4 bis 8 WE

Kein Ab-/Zuschlag vom Vergleichswert **+/- 0 %**

### **Abweichung Wohn-/Nutzfläche**

Vergleichsobjekte 188,70 m<sup>2</sup> - 229,7m<sup>2</sup>

Kein Ab-/Zuschlag vom Vergleichswert **+/- 0 %**

### **Abweichung Unterhaltungszustand**

Gemeinschaftseigentum mittlerer bis guter Gesamtzustand

Sondereigentum guter Unterhaltungszustand

Kein Ab-/Zuschlag vom Vergleichswert **+/- 0 %**

### **Abweichung Ausstattung**

Räume zur Repräsentanz, Lichte Raumhöhe ca. 3,90 m

sehr hoher Ausstattungsstandard

Zuschlag vom Vergleichswert **+50,0 %** **+ 2.475,- €/m<sup>2</sup>**

### **Vergleichswert (ohne Marktlage)**

**7.919,- €/m<sup>2</sup>**

### **Abweichung Marktlage**

**Vergleichswerte aus 2018/2020, überwiegend 2019**

Zuschlag vom Vergleichswert **+ 2,0%** **158,- €/m<sup>2</sup>**

### **Vergleichswert**

für das zu bewertende Sondereigentum ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

**8.077,- €/m<sup>2</sup>**

**hierzu siehe Punkt 10.**

**gerundet**

**8.100,- €/m<sup>2</sup>**

### 7.3. Vergleichswert Sondereigentum Nr .3 im 1.OG

**MEA 3, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3, 1. Obergeschoß, nebst Keller Nr. 3, Sondernutzungsrecht Garagenplatz Nr. 3 in der Doppelgarage.**

**Vergleichswert** 4.949,- €/m<sup>2</sup>

**Abweichung Objektlage**

bevorzugte Lage, an Nerotalanlagen angrenzend

Zuschlag vom Vergleichswert +10,0 % + 495,- €/m<sup>2</sup>

**Abweichung Lage des Sondereigentums**

Lage im 1.OG

Kein Ab-/Zuschlag vom Vergleichswert +/- 0 %

**Abweichung Baualter**

Baualter, gleiche Bauepoche

Kein Ab-/Zuschlag vom Vergleichswert +/- 0 %

**Abweichung Objektart**

Wohnhaus/Villa mit 5 Sondereigentumseinheiten

Vergleichsobjekte 4 bis 8 WE

Kein Ab-/Zuschlag vom Vergleichswert +/- 0 %

**Abweichung Wohn-/Nutzfläche**

Wohnungsgröße

Vergleichsobjekte 188,70 m<sup>2</sup> - 229,7m<sup>2</sup>

Kein Ab-/Zuschlag vom Vergleichswert +/- 0 %

**Abweichung Unterhaltungszustand**

Gemeinschaftseigentum mittlerer bis guter Gesamtzustand

Sondereigentum guter Unterhaltungszustand

Kein Ab-/Zuschlag vom Vergleichswert +/- 0 %

**Abweichung Ausstattung**

3 Zimmer, Küche, Bad, Lichte Raumhöhe ca. 3,78 m

gehobener Ausstattungsstandard

Zuschlag vom Vergleichswert +30,0 % + 1.485,- €/m<sup>2</sup>

**Vergleichswert (ohne Marktlage)**

6.929,- €/m<sup>2</sup>

**Abweichung Marktlage**

**Vergleichswerte aus 2018/2020, überwiegend 2019**

Zuschlag vom Vergleichswert + 2,0% 139,- €/m<sup>2</sup>

**Vergleichswert**

für das zu bewertende Sondereigentum ohne Berücksichtigung  
der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

7.068,- €/m<sup>2</sup>

**hierzu siehe Punkt 10.**

**gerundet**

**7.100,- €/m<sup>2</sup>**

#### 7.4. Vergleichswert Sondereigentum Nr .4 im DG

**MEA 4, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4, Dachgeschoss, sowie Keller Nr. 4, Sondernutzungsrecht Garagenplatz Nr. 4 in der Doppelgarage.**

**Vergleichswert** 4.949,- €/m<sup>2</sup>

**Abweichung Objektlage**

bevorzugte Lage, an Nerotalanlagen angrenzend

Zuschlag vom Vergleichswert +10,0 % + 495,- €/m<sup>2</sup>

**Abweichung Lage des Sondereigentums**

Lage im DG

Kein Ab-/Zuschlag vom Vergleichswert +/- 0 %

**Abweichung Baualter**

Baualter, gleiche Bauepoche

Kein Ab-/Zuschlag vom Vergleichswert +/- 0 %

**Abweichung Objektart**

Wohnhaus/Villa mit 5 Sondereigentumseinheiten

Vergleichsobjekte 4 bis 8 WE

Kein Ab-/Zuschlag vom Vergleichswert +/- 0 %

**Abweichung Wohn-/Nutzfläche**

Wohnungsgröße

Vergleichsobjekte 188,70 m<sup>2</sup> - 229,7m<sup>2</sup>

Kein Ab-/Zuschlag vom Vergleichswert +/- 0 %

**Abweichung Unterhaltungszustand**

Gemeinschaftseigentum mittlerer bis guter Gesamtzustand

Sondereigentum guter Unterhaltungszustand

Kein Ab-/Zuschlag vom Vergleichswert +/- 0 %

**Abweichung Ausstattung**

5 Zimmer, 2 Bäder, Lichte Raumhöhe ca. 3,20 m

gehobener Ausstattungsstandard

Zuschlag vom Vergleichswert +20,0 % + 990,- €/m<sup>2</sup>

**Vergleichswert (ohne Marktlage)**

6.434,- €/m<sup>2</sup>

**Abweichung Marktlage**

**Vergleichswerte aus 2018/2020, überwiegend 2019**

Zuschlag vom Vergleichswert + 2,0% 129,- €/m<sup>2</sup>

**Vergleichswert**

für das zu bewertende Sondereigentum ohne Berücksichtigung  
der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

6.563,- €/m<sup>2</sup>

**hierzu siehe Punkt 10.**

**gerundet**

**6.600,- €/m<sup>2</sup>**

## 7.5. Vergleichswert Sondereigentum Nr .5 im 2.DG

**MEA 5, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5, im 2. Dachgeschoss, Keller Nr. 5 sowie einem Treppenhaus im Dachgeschoß mit Nr. 5 bezeichnet.**

**Vergleichswert** 4.949,- €/m<sup>2</sup>

**Abweichung Objektlage**

bevorzugte Lage, an Nerotalanlagen angrenzend

Zuschlag vom Vergleichswert +10,0 % + 495,- €/m<sup>2</sup>

**Abweichung Lage des Sondereigentums**

Lage im 2.DG

Kein Ab-/Zuschlag vom Vergleichswert +/- 0 %

**Abweichung Baualter**

Baualter, gleiche Bauepoche

Kein Ab-/Zuschlag vom Vergleichswert +/- 0 %

**Abweichung Objektart**

Wohnhaus/Villa mit 5 Sondereigentumseinheiten

Vergleichsobjekte 4 bis 8 WE

Kein Ab-/Zuschlag vom Vergleichswert +/- 0 %

**Abweichung Wohn-/Nutzfläche**

Wohnungsgröße

Abschlag vom Vergleichswert -15,0 % - 742,- €/m<sup>2</sup>

**Abweichung Unterhaltungszustand**

Gemeinschaftseigentum mittlerer bis guter Gesamtzustand

Sondereigentum guter Unterhaltungszustand

Kein Ab-/Zuschlag vom Vergleichswert +/- 0 %

**Abweichung Ausstattung**

1 Zimmer, Bad, Lichte Raumhöhe ca. 2,25 – 3,70 m

gehobener Ausstattungsstandard

Zuschlag vom Vergleichswert +10,0 % + 495,- €/m<sup>2</sup>

**Vergleichswert (ohne Marktlage)**

5.197,- €/m<sup>2</sup>

**Abweichung Marktlage**

**Vergleichswerte aus 2018/2020, überwiegend 2019**

Zuschlag vom Vergleichswert + 2,0% 104,- €/m<sup>2</sup>

**Vergleichswert**

für das zu bewertende Sondereigentum ohne Berücksichtigung  
der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

5.301,- €/m<sup>2</sup>

**hierzu siehe Punkt 10.**

**gerundet**

**5.300,- €/m<sup>2</sup>**

## 8. Ertragswert Sondereigentum 1 im KG (Büronutzung)

### 8.1. MEA 1, Sondereigentum an den Räumen Nr. 1, Gartengeschoss,

Im Ertragswertverfahren nach ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

#### Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert wird mit dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Das Vergleichswertverfahren stellt auf Kaufpreise ab, die für vergleichbare Grundstücke gezahlt worden sind. Dabei dürfen nur solche Grundstücke zum Vergleich herangezogen werden, die mit Ihren wertbeeinflussenden Merkmalen ausreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen. Daneben ist es möglich, anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung heranzuziehen. Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre aus Kaufpreisen und durch Vergleich mit anderen Richtwertzonen unter Berücksichtigung der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ermittelt.

Dieser Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Grund und Boden eines Bereiches, in dem im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§192 ff. BauGB) hat für das Gebiet, in dem das Objekt liegt, folgenden Wert als Bodenrichtwert festgestellt:

Qualität:	baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Reines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung:	WGFZ = 0,75

**Bodenrichtwert zum 01.01.2020    1.900 €/m<sup>2</sup>**

#### Abweichung vom Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grund und Boden. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf unbebaute Grundstücke. Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestalt bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Lage des Grundstücks ist eine Abweichung vom Bodenrichtwert nicht zu berücksichtigen.

Für die anteilige Grundstücksfläche wird unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzung für das Sondereigentum der Bodenrichtwert als angemessen angesetzt.

#### Bodenwertberechnung

Flurstück / Art der Flächen	Qualität	Fläche m <sup>2</sup>	Preis EUR/m <sup>2</sup>	Bodenwert EUR
644/2, Gebäude- und Freifläche	Bauland	1000	1900	1.900.000 €
<b>Bodenwert für Gesamtgrundstück</b>		<b>1000</b>		<b>1.900.000 €</b>
<b>Bodenwert Miteigentumsanteil</b>		<b>175 / 1000</b>		<b>332.500 €</b>

## Rohrertrag

Im Rohrertrag werden alle nachhaltigen Einnahmen aus dem Grundstück erfasst, welche bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbar sind, insbesondere Mieten und Pachten.

### Ist Mieten

Zum Besichtigungszeitpunkt wird steht das Sondereigentum leer.

### Miete gemäß Mietspiegel Wiesbaden

#### Gewerbe/Büro

Die Industrie- und Handelskammer veröffentlicht seit 2014 die jeweils aktuellen Preise für Büro- und Einzelhandelsmieten sowie Hallen-, Logistik- und Produktionsflächen für das Rhein-Main-Gebiet.

Die aktuellen Preise für Büro- und Einzelhandelsmieten sowie Hallen-, Logistik- und Produktionsflächen für das Rhein-Main-Gebiet werden vom IHK-Forum Rhein-Main herausgegeben. Angaben zu Wiesbaden, Hochheim und dem Rheingau-Taunus-Kreis sind darin enthalten. Der Gewerbemietspiegel wird seit 2014 veröffentlicht

Die Daten basieren auf der Befragung aller Maklerbüros im Mai 2019, von denen der IHK bekannt war, dass sie entsprechende Gewerbemietobjekte im Angebot haben. Bestandsmieten sind dabei nicht enthalten.

#### Büroflächen

Wiesbaden-Mitte	8,00 - 18,00 €/m <sup>2</sup>
Wiesbaden-Randlage	7,00 - 18,00 €/m <sup>2</sup>
Wiesbaden-Stadtteile	5,00 - 15,00 €/m <sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der Lage- und Ausstattungsqualität wird als nachhaltiger Mietzins (Nettokaltmiete) von 14,00 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

Büroeinheit	117,00 m <sup>2</sup>	KG	14,00 €	1.638,00 €
Stellplätze	Keine			
Mietfl. ohne Freifl. u. Garagen	117,00 m <sup>2</sup>	Monatsrohertrag		1.638,00 €
Gesamtmietfläche	117,00 m <sup>2</sup>	Jahresrohertrag		19.656,00 €
<b>Gesamtjahresrohertrag:</b>		Gewerbeanteil: 100,00%		<b><u>19.656,00 €</u></b>

Grundlage obiger Berechnung sind die Wohn- und Nutzflächen entsprechend den vorliegenden Unterlagen ohne Funktions- und Treppenhausflächen. Bei der Ortsbesichtigung erfolgte kein Aufmaß der angegebenen Flächen.

## Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV)

Als Bewirtschaftungskosten sind gemäß §19 ImmoWertV die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlage oder sonstigen Kostenübernahmen gedeckt sind.

Bewirtschaftungskosten sind Mietausfallwagnis, Betriebskosten, Verwaltungskosten, und Instandsetzung (s. auch II. Berechnungsverordnung §§ 24-29). Diese sind Betriebskosten, welche nicht auf den Mieter bzw. Pächter umgelegt werden können. Grundlage der Bewertung sind angemessene Bewirtschaftungskosten.

Die Ansätze für Betriebskosten (nicht umlagefähig) und Mietausfallwagnis werden als Prozentsatz des Rohertrags nach Angaben in den Wertermittlungsrichtlinien sowie nach Erfahrung des Gutachters ermittelt. Die Ansätze für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die Ansätze der II. Berechnungsverordnung errechnet. Die Abschreibung der baulichen Anlagen ist in dem Vervielfältiger enthalten.

**Jahresrohertrag:** **19.656,00 €**

Bewirtschaftungskosten Kostenart	Gewerb/Büro 117,00 m <sup>2</sup>	Gewerbe	
		GE %	EUR
Mietausfallwagnis		4,0	468,00 €
Betriebskosten nicht umlagefähig	4,50 EUR/m <sup>2</sup>	5,3	1.034,89 €
Verwaltungskosten	300,00 EUR/St.	2,5	491,40 €
Instandhaltung	16,00 EUR/m <sup>2</sup>	9,5	1.872,00 €
Sicherheit bzw. Rundung			
Bewirtschaftungskosten (jährlich)		<u>21,3</u>	<u>3.866,29 €</u>

**Gesamt- Jahresreinertrag:** **15.789,71 €**

## Ermittlung vom Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Die Kapitalisierung des Bodenwertes erfolgt unter Anwendung des Liegenschaftszinssatzes, welcher sich nach den zum Wertermittlungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen richtet. Der Bewertung liegt ein für den Objekttyp und der Lage entsprechender Liegenschaftszinssatz zugrunde. Nach Abzug der Verzinsung des Bodenwertes verbleibt der Reinertragsanteil für die baulichen Anlagen, welcher mit dem Vervielfältiger kapitalisiert wird. Maßgebend ist derjenige Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt. Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

### Liegenschaftszins

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes erfolgte unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss Wiesbaden im Immobilienmarktbericht 2020 aus der Kaufpreissammlung nachfolgend ermittelten Liegenschaftszinssätzen.

Liegenschaftszinssätze (LZ) Büro, Verwaltung: 4,3%  
LZ unter Berücksichtigung Standardabweichung: 3,0% -5,6%

Der Liegenschaftszins wurde unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften mit 3,5 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

Durchgreifende Instandsetzungen (an den wichtigen Bauteilen), oder nicht behebbare Mängel und Schäden (Dauerschäden an der Substanz) können die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage verlängern oder verkürzen.

Auf der Grundlage einer üblichen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag

mit 40 Jahren angesetzt.

## 8.1 Ertragswert

Der Ertragswert ist die Addition vom Bodenwert zuzüglich des Ertragswertes der baulichen Anlagen. Die Berechnung erfolgt auf Basis nachschüssiger Ansätze.

<b>Gesamt- Jahresreinertrag</b>				<b>15.790 €</b>
<b>Abzüglich - Anteil des Bodenwerts am Reinertrag</b>			<b>abzgl.</b>	<b>-11.638 €</b>
<b>Bodenwert x</b>	<b>Liegenschaftszins</b>		<b>Bodenzins</b>	
<b>332.500 € x</b>	<b>3,50 %</b>		<b>11.638 €</b>	
<b>Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag</b>				<b>4.153 €</b>
<b>Restnutzungsdauer der baulichen Anlage</b>		<b>40 Jahre</b>		
<b>Zinssatz</b>		<b>3,50 %</b>		
<b>Vervielfältiger (siehe Tab. Wert V. §16 Abs.3)</b>		<b>21,36</b>		
<b>Ertragswert der baulichen Anlage (Vervielfältiger mal anteiliger Gebäudewert)</b>				
	<b>21,36</b>	<b>x</b>	<b>4.153 €</b>	<b>= 88.697 €</b>
<b>Zu-/ Abschläge - keine</b>				<b>=</b>
<b>Ertragswertanteil für die bauliche Anlage</b>				<b>= 88.697 €</b>
	<b>Bodenwert</b>	<b>Ertragswert der baul. Anlage</b>		
<b>Ertragswert</b>	<b>332.500 € +</b>	<b>88.697 €</b>	<b>=</b>	<b>421.197 €</b>

**Ertragswert Sondereigentum 1** gerundet **421.000,00 €**

## Plausibilisierung

Der ermittelte Wert von 421.000 € liegt mit 3.598 €/m² Wohn-/Nutzfläche in einer marktüblichen Wertspanne vergleichbarer Objekte.

## 9. Zusammenfassungen der ermittelten Immobilienwerte ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG)

	Wohn-/Nutzfläche	Wert pro m <sup>2</sup>	Ausgangswert
Sondereigentum Nr. 1 im UG	117,00 m <sup>2</sup>	3.598,29 €/m <sup>2</sup>	421.000,00 €
Sondereigentum Nr. 2 im EG	189,00 m <sup>2</sup>	8.100,00 €/m <sup>2</sup>	1.530.900,00 €
Sondereigentum Nr. 3 im OG	177,00 m <sup>2</sup>	7.100,00 €/m <sup>2</sup>	1.256.700,00 €
Sondereigentum Nr. 4 im DG	157,00 m <sup>2</sup>	6.600,00 €/m <sup>2</sup>	1.036.200,00 €
Sondereigentum Nr. 5 im 2.DG	43,00 m <sup>2</sup>	5.300,00 €/m <sup>2</sup>	227.900,00 €
		Summe	4.472.700,00 €

## 10. Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind Grundstücksmerkmale, die den Marktwert eines Grundstücks (Verkehrswert) beeinflussen und bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem dritten Abschnitt der ImmoWertV noch keine Berücksichtigung „in“ dem Wertermittlungsverfahren gefunden haben. Als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ sind im Wesentlichen:

- eine wirtschaftliche Überalterung
- einen überdurchschnittlichen Erhaltungszustand
- Baumängel und Bauschäden
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge aufgrund wohnungs-, miet- und sonstiger vertragsrechtlicher Bindungen
- besondere bodenbezogene Grundstücksmerkmale, z.B. eine einstehende Freilegung
- besondere bausubstanzbezogenen Grundstücksmerkmale, z. B. eine besondere Struktur- und Raumaufteilung
- besondere ertragswirtschaftliche Merkmale, z. B. eingeschränkte Drittverwendung verbunden mit einem erhöhten Modernisierungsrisiko
- sonstige Grundstücksmerkmale, wie Rechte am Grundstück, besondere rechtliche Gegebenheiten, insbesondere des Bau-, Wohnungs-, Steuer- und Umweltrechts, z. B. Denkmalschutz sowie merkantiler Mehr- und Minderwert.

Auf der Grundlage der ImmoWertV §8 Absatz (3)

Können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

## 10.1. Wertbeeinflussung

### **Diskrepanz zwischen Teilungserklärung, Gebäudestruktur und Denkmalschutz Baulichkeiten entsprechend der Teilungserklärung nicht wieder herstellbar.**

Die Teilungserklärung wurde auf der Grundlage der Abgeschlossenheitserklärung vom 15.08.1997 erstellt.

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. Es wurden alle nichttragenden Innenwände zurückgebaut und entsprechend den Vorgaben umgebaut. Durch Entfernung der Abschlußwände zum Treppenhaus weisen die einzelnen Etagen keinen Abschluss zum Treppenhaus aus.

Aufgrund dieser Maßnahme mit Herstellen des historischen Grundrissgefüges weist das Objekt im jetzigen Zustand eine herrschaftliche Villa mit dem im Jahre der Errichtung üblichen 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.

Für das Kellergeschoss war neben Hauswirtschaftsraum und Heizung eine Büronutzung vorgesehen. Diese Räume wurden im Rahmen der Baumaßnahmen teilweise zurückgebaut und mit den Ausbau begonnen, jedoch nicht fertiggestellt.

Die in der Teilungserklärung im Sondereigentum stehenden 2 Garagenplätze der Doppelgarage wurden abgerissen und sind nicht mehr vorhanden. Die mit Baugenehmigung vom 24.04.2020 neu errichtete Tiefgarage mit 3 Stellplätzen wurde nicht in die Teilungserklärung eingearbeitet und ist somit als Gemeinschaftseigentum ohne Zuordnung.

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. Dies führt zu erheblichen Nutzungseinschränkungen. Hierzu siehe Erläuterungen in 5.1 bis 5.4.

Die Diskrepanz und die damit verbundenen Nutzungseinschränkungen wurden unter Berücksichtigung einer verbleibenden untergeordneten Nutzungsmöglichkeit mit pauschalen Abschlägen berücksichtigt.

<b>Wertminderung durch Diskrepanz Teilungserklärung, Gebäudestruktur und Denkmalschutz</b>			
		Wertminderung Sondereigentum	
Sondereigentum	Ausgangswert	Wertveränderung durch	Wertminderung in Euro
Nr. 1 im KG Gartengeschoss	421.000,00 €	Objekt im Sanierungszustand, Ansatz Restbaukosten ca. 1.000 €/m <sup>2</sup>	-117.000,00
Nr. 2 im EG Eingangsgeschoss	1.530.900,00 €	Keine abgeschlossene Nutzungseinheit, keine Sanitäranlagen, keine Küche, Wertabschlag 70%	-1.071.630,00
Nr. 3 im OG	1.256.700,00 €	Keine abgeschlossene Wohneinheit, Wertabschlag 40%	-502.680,00
Nr. 4 im DG	1.036.200,00 €	Keine abgeschlossene Wohneinheit, Keine Küche, Wertabschlag 50%	-518.100,00
Nr. 5 im 2.DG	227.900,00 €	Keine abgeschlossene Wohneinheit, Keine Küche, Wertabschlag 20%	-45.580,00

## 10.2 Garagenanlage

Keine Sondernutzungsrechte zugeteilt

Tiefgarage mit 3 Stellplätzen, Technik- und Müllraum, Zugang Wohnhaus

### Bruttogrundfläche

Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) Tiefgarage					
				BGF	
TG+Technikraum	21,00 m	8,50 m		178,50 m <sup>2</sup>	
	-2,95 m	2,40 m		-7,08 m <sup>2</sup>	
Zugang Keller	3,00 m	1,25 m		3,75 m <sup>2</sup>	
Müllraum	2,60 m	3,75 m		9,75 m <sup>2</sup>	
	1,25 m	2,00 m		2,50 m <sup>2</sup>	
gesamt					187,42 m <sup>2</sup>
		gerundet			187,00 m <sup>2</sup>

Baukosten gemäß BKI 2019, 560 €/m<sup>2</sup> - 840 €/m<sup>2</sup>, Mittelwert 700 €/m<sup>2</sup>.

Baunebenkosten 19%

Baukosten 187 m<sup>2</sup> x 700 €/m<sup>2</sup> x 1,19 = 155.771 €,

Alterswertminderung ca. 30 % = 62.308 €

Altersgeminderte Baukosten 93.463 €

### Vergleichswert TG-Stellplatz

Der Immobilienmarktbericht Wiesbaden weist für TG-Stellplätze im Neubau einen durchschnittlichen Kaufpreis von 26.150 €/Stellplatz bei einer Kostenspanne von 10.000 € - 46.500 € aus. Im Wiederverkauf liegen die Kaufpreise bei 12.850 €/Stellplatz bei einer Kaufpreisspanne von 2.000 € - 30.000 € aus.

Für das Bewertungsobjekt wird ein Vergleichswert von 35.000 €/Stellplatz als angemessen angesetzt.

Der Bau der Tiefgarage erfolgte nach Erstellung der Teilungserklärung, sodass die Teilungserklärung keinen Bezug zu Sondernutzungsrechten in der Tiefgarage enthält.

Die Teilungserklärung enthält jeweils ein Sondernutzungsrecht für das Sondereigentum 3 und 4 für einen Garagenplatz in der Doppelgarage. Die Doppelgarage wurde vor Bau der Tiefgarage abgerissen. Eine Zuordnung von Sondernutzungsrechten in der Tiefgarage ist nicht vorhanden.

Für die Tiefgarage wurde auf der Grundlage eines Gesamtwertes von 3 x 35.000 € für jedes Miteigentum ein anteiliger Wert entsprechend dem Miteigentumsanteil angesetzt.

### 10.3 Leerstandsrisiko

Das Gebäude steht bereits seit einem längeren Zeitraum leer. Aufgrund der fehlenden Gebäudenutzung sind Mängel an der Gebäudetechnik und Ausstattung nicht auszuschließen.

Das Leerstandsrisiko wird mit ca. 5% des Vergleichswerts angesetzt.

### 10.4 Restarbeiten Kellergeschoss

Im Kellergeschoss erfolgte eine Freilegung der Kellerwände mit Entfernung des Putzes bis auf eine Höhe von ca. 1,50m. Diese Sanierungsmaßnahmen wurden nicht abgeschlossen.

Die Kosten für die Fertigstellung der Kellersanierung werden grob überschlägig mit ca. 800 €/m² Nutzfläche angesetzt.

Hieraus ergibt sich ein Wertabschlag von ca. 210 m² x 800 €/m² = ca. 168.000 €.

### 10.5 Restarbeiten Tiefgarage

Die Tiefgarage ist nicht fertiggestellt. Insbesondere die Gebäudetechnik mit Lüftungsanlage und Beleuchtung erscheinen nicht abschließend fertiggestellt. Für die abschließende Fertigstellung werden grob überschlägig Kosten in Höhe von ca. 30.000 € angesetzt.

### 10.6 Zusammenstellung

**Wertbeeinflussung aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG)**

Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertbeeinflussung)							
	Wertminderung Sondereigentum		Wertminderung Gemeinschaftseigentum				Wertanteil TG
Sonder-eigentum	Wertveränderung durch	in Euro	MEA in 1.000stel	Keller = 74.400 €	Tiefgarage 30.000 €	Leerstand 5%	3 Stellpl. 105.000 €
Nr. 1 im KG	Objekt im Sanierungszustand, Ansatz Restbaukosten ca. 1.000 €/m²	-117.000,00	175	-13.020 €	-5.250 €	0 €	18.375 €
Nr. 2 im EG	Keine abgeschlossene Nutzungseinheit, keine Sanitäranlagen, keine Küche, Wertabschlag 50%	-765.450,00	307	-22.841 €	-9.210 €	-76.545 €	32.235 €
Nr. 3 im OG	Keine abgeschlossene Wohneinheit, Wertabschlag 30%	-377.010,00	237	-17.633 €	-7.110 €	-62.835 €	24.885 €
Nr. 4 im DG	Keine abgeschlossene Wohneinheit, Keine Küche, Wertabschlag 40%	-414.480,00	225	-16.740 €	-6.750 €	-51.810 €	23.625 €
Nr. 5 im 2.DG	Keine abgeschlossene Wohneinheit, Keine Küche, Wertabschlag 20%	-45.580,00	56	-4.166 €	-1.680 €	-11.395 €	5.880 €

## 11. Verkehrswert Teileigentum

Zusammenfassung Verkehrswert des Teileigentums				
Sondereigentum	Ausgangswert	Summe BoG	Verkehrswert Sondereigentum	Verkehrswert gerundet
Nr. 1 im KG Gartengeschoss	421.000,00 €	-116.895,00 €	304.105,00 €	300.000,00 €
Nr. 2 im EG Eingangsgeschoss	1.530.900,00 €	-841.810,80 €	689.089,20 €	690.000,00 €
Nr. 3 im OG	1.256.700,00 €	-439.702,80 €	816.997,20 €	820.000,00 €
Nr. 4 im DG	1.036.200,00 €	-466.155,00 €	570.045,00 €	570.000,00 €
Nr. 5 im 2.DG	227.900,00 €	-56.941,40 €	170.958,60 €	170.000,00 €

### Verkehrswerte nach Miteigentumsanteilen, Wertermittlungstichtag 02.03.2020

Blatt 15971, 175/1.000 Miteigentumsanteil

#### **Sondereigentum Nr. 1**

an den Räumen im Gartengeschoss (KG)  
ausgenommen Keller Nr. 1

**300.000,00 €**

Blatt 15972, 307/1.000 Miteigentumsanteil

#### **Sondereigentum Nr. 2**

an den Räumen im Eingangsgeschoss (EG)  
sowie Keller Nr. 1

**690.000,00 €**

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)  
nebst Keller

**570.000,00 €**

Blatt 15975, 56/1.000 Miteigentumsanteil

#### **Sondereigentum Nr. 5**

an der Wohnung im 2. DG nebst Keller u. Treppenhaus

**170.000,00 €**

## 12. Alternative Bewertung als Volleigentum

**Bei einer Veräußerung aller Miteigentumsanteile an einen Erwerber ergibt sich die Möglichkeit die Nutzung des Gebäudes entsprechend der vorhandenen Gebäudestruktur als herrschaftliche Villa mit Räumen zur Repräsentanz mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 566 m<sup>2</sup> und ca. 117m<sup>2</sup> Nutzfläche zu nutzen.**

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens.

Im Sachwertverfahren im Ertragswertverfahren sind objektübliche Kenngrößen (Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze u.a.) nur sehr beschränkt vorhanden, sodass eine Ableitung des Verkehrswerts aus diesen Verfahren als nicht geeignet erscheinen.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß §15 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind solche Grundstücke/Eigentumswohnungen heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten oder in sonstiger Art und Weise zu berücksichtigen.

Gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 11.05.2020 und 02.06.2020 wurden auf der Grundlage folgender Auswahlkriterien insgesamt 11 Objekte gefiltert:

Baujahr 1850 - 1918  
Wohnfläche 400m<sup>2</sup> - 1.300m<sup>2</sup>  
Kaufzeitraum 2017 – 2020

Die Kaufpreisspanne liegt zwischen 1.660.000 € - 5.310.000 € bei einem Mittelwert von ca. 3.022.000 €

Von den 11 Objekten weisen 3 Objekte jeweils 2 Wohnungen, ein Objekt 3 Wohnungen, 4 Objekte jeweils 4 Wohnungen und 2 Objekte mit 11 Wohneinheiten aus. Für ein Objekt liegen keine Angaben zu den Wohneinheiten vor.

Die beiden Objekte mit 11 Wohneinheiten wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Ebenso wurden nur freistehende und als Einzelkulturdenkmal geschützte Objekte als annähernd vergleichbare Objekt berücksichtigt.

Auf der Grundlage dieser Selektierung ergeben sich folgende Vergleichsobjekte

Nr.	Lage	Straße	Baujahr	Größe m <sup>2</sup>	Kaufpreis €	Preis €/m <sup>2</sup>	Verkaufsjahr
1	Wiesbaden	Langenbeckstraße	1910	515,00	2.778.100 €	5.394	2018
2	Wiesbaden	Mosbacher Straße	1910	400,00	1.750.000 €	4.375	2019
3	Wiesbaden	Kapellenstraße	1918	696,60	5.310.000 €	7.623	2017
4	Wiesbaden	Wilhelminenstraße	1904	468,00	2.761.550 €	5.901	2019
5	Wiesbaden	Franz-Abt-Str.	1899	487,00	1.660.000 €	3.409	2019

Niedrigster Preis pro m<sup>2</sup> 3.409 €/m<sup>2</sup>

Höchster Preis pro m<sup>2</sup> 7.623 €/m<sup>2</sup>

Mittlerer Kaufpreis pro m<sup>2</sup> **5.340 €/m<sup>2</sup>**

## 12.1. Ermittlungsgrundlagen

Neben der Selektierung aus der Kaufpreissammlung ist zur Erfüllung der Forderung nach hinreichender Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte mit dem zu bewertenden Objekt erfolgte ein Vergleich nachfolgender Auswahlkriterien.

Abweichung Objektlage  
Abweichung Baualter  
Abweichung Objektart  
Abweichung Wohnung-/Nutzfläche  
Abweichung Unterhaltungszustand  
Abweichung Ausstattungsstandard  
Abweichung Marktlage

Auf der Grundlage der erzielten Kaufpreise annähernd vergleichbarer Objekte wurde unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften für die zu bewertende Immobilie nachfolgender Vergleichswert ermittelt.

## 12.2. Vergleichswert Volleigentum Nerotal 73

**Vergleichswert** **5.340,- €/m<sup>2</sup>**

### Abweichung Objektlage

bevorzugte Lage, an Nerotalanlagen angrenzend

Bewertungsobjekt Bodenrichtwertzone 1.900 €/m<sup>2</sup>

Vergleichsobjekte Bodenrichtwertzone 850 €/m<sup>2</sup> - 1.900 €/m<sup>2</sup>

Zuschlag vom Vergleichswert **+10 %** **+** **534,- €/m<sup>2</sup>**

### Abweichung Baualter

Baualter, gleiche Bauepoche

Kein Ab-/Zuschlag vom Vergleichswert **+/- 0 %**

### Abweichung Objektart

Wohnhaus/Villa im Volleigentum

Herrschaftliche Villa

Wiederherstellung des Originalzustands von 1902

Zuschlag vom Vergleichswert **+10,0 %** **+** **534,- €/m<sup>2</sup>**

### Abweichung Wohn-/Nutzfläche

Vergleichsobjekte 400 m<sup>2</sup> - 696,60 m<sup>2</sup>

Kein Ab-/Zuschlag vom Vergleichswert **+/- 0 %**

### Abweichung Ausstattung und Unterhaltungszustand

Besonders gut und vollständige erhaltene Villa mit kunstvolle Details, hochwertige Einbauten. Umfassende Sanierung, guter Unterhaltungszustand

Zuschlag vom Vergleichswert **+20,0 %** **+** **1.068,- €/m<sup>2</sup>**

**Vergleichswert (ohne Marktlage)** **6.942,- €/m<sup>2</sup>**

### Abweichung Marktlage

**Vergleichswerte aus 2017/2019, überwiegend 2019**

Zuschlag vom Vergleichswert **+ 2,0%** **138,- €/m<sup>2</sup>**

### Vergleichswert

für das zu bewertende Sondereigentum ohne Berücksichtigung  
der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale **7.080,- €/m²**

**gerundet 7.100,- €/m²**

Wohn-/Nutzfläche gemäß Wohnflächenberechnung (siehe Anlagen)  
einschließlich Flurflächen

Erdgeschoss	202,37 m²
Obergeschoss	181,41 m²
Dachgeschoss	174,22 m²
Dachgeschoss	43,00 m²

Summe	
Wohnfläche	601,00 m² (ohne Nutzflächen Keller)

Nutzfläche Keller	210,91 m²
-------------------	-----------

### Verkehrswert (ohne BoG)

#### Villa als Volleigentum

Wohnfläche 601,00 m² x 7.100 €/m²	4.267.000,00 €
-----------------------------------	----------------

Nutzflächen KG (siehe Gutachten Punkt 8)	421.000,00 €
--	--------------

<b>Villa gesamt</b>	<b>4.688.000,00 €</b>
---------------------	-----------------------

### 12.3. Wert der beweglichen Gegenstände

Gemäß Auftrag ist der Wert der beweglichen Gegenstände nach §55 ZVG unter  
Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen.

Bewegliche Gegenstände nach §55 ZVG:	Keine vorhanden.
--------------------------------------	------------------

## 12.4 Festlegung des Verkehrswertes nach §34 BauGB

Ausgangswert für die Verkehrswertfestsetzung ist der

<b>Vergleichswert Villa</b>	4.688.000,00 €
<b>Vergleichswert Tiefgarage</b>	105.000,00 €

<b>Berücksichtigung objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
<b>Leerstandsrisiko</b>	-239.650,00 €
<b>Restarbeiten Kellergeschoss</b>	-168.000,00 €
<b>Restarbeiten Tiefgarage</b>	-30.000,00 €
<b>Wert der beweglichen Gegenstände</b>	0,00 €
<b>Verkehrswert</b>	4.355.350,00 €
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>4.400.000,00 €</b>

## 12.5 Verkehrswert (§194 BauGB)

Der Verkehrswert (Marktwert) nach §194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf dem sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Unter Berücksichtigung der Lage und Größe des Grundstücks, der Art seiner Bebauung der allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie der zum Bewertungszeitpunkt herrschenden, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren, marktrelevanten Faktoren, schätze ich das Objekt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt:

## 13. Verkehrswert bei einer Veräußerung als Volleigentum

**Der Verkehrswert für das mit einer als Kulturdenkmal geschützten herrschaftlichen Villa bebaute Grundstück  
Gemarkung Wiesbaden, Flur 31, Flurstück 644/2,  
Gebäude- und Freifläche, Nerotal 73  
wurde zum  
Wertermittlungstichtag: 02.03.2020  
Qualitätsstichtag: 02.03.2020  
als Volleigentum  
mit **4.400.000,00 €**  
ermittelt.**

## 14. Verkehrswert bei einer Veräußerung der einzelnen Miteigentumsanteile (Sondereigentum)

Die Verkehrswerte für das mit einer als Kulturdenkmal geschützten herrschaftlichen Villa bebaute Grundstück

Gemarkung Wiesbaden, Flur 31, Flurstück 644/2, Nerotal 73  
wurden zum

Wertermittlungsstichtag: 02.03.2020

Qualitätsstichtag: 02.03.2020

folgende Verkehrswerte der Miteigentumsanteile bei einer Einzelverwertung ermittelt.

### Verkehrswert

<b>Blatt 15971, 175/1.000 Miteigentumsanteil Sondereigentum Nr. 1 an den Räumen im Gartengeschoss (KG) ausgenommen Keller Nr. 1</b>	<b>300.000,00 €</b>
---	---------------------

<b>Blatt 15972, 307/1.000 Miteigentumsanteil Sondereigentum Nr. 2 an den Räumen im Eingangsgeschoss (EG) sowie Keller Nr. 1</b>	<b>690.000,00 €</b>
---	---------------------

<b>Blatt 15973, 237/1.000 Miteigentumsanteil Sondereigentum Nr. 3 an der Wohnung im 1.Obergeschoss</b>	<b>820.000,00 €</b>
--	---------------------

<b>Blatt 15974, 225/1.000 Miteigentumsanteil Sondereigentum Nr. 4 an der Wohnung im Dachgeschoss (1.DG) nebst Keller</b>	<b>570.000,00 €</b>
--	---------------------

<b>Blatt 15975, 56/1.000 Miteigentumsanteil Sondereigentum Nr. 5 an der Wohnung im 2. DG nebst Keller u. Treppenhaus</b>	<b>170.000,00 €</b>
--	---------------------

### Anmerkung

Die Summe der Verkehrswerte der einzelnen Miteigentumsanteile liegen aufgrund der Diskrepanz zwischen Teilungserklärung, Ist-Zustand und Denkmalschutz unter Berücksichtigung der damit verbundenen Bau- und Nutzungseinschränkungen weit unter dem Verkehrswert als Volleigentum. Hierzu siehe Gutachten unter 5.2 – 5.4.

Vorstehendes Gutachten 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. Wohn-/Nutzflächen
2. Pläne Teilungserklärung
3. Genehmigte Baupläne
4. Liegenschaftskarte
5. Objektfotos

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

Anlage 1  
Wohn-/Nutzflächenberechnungen auf Grundlage des Aufteilungsplan 15.08.1997  
Kellergeschoss

NGF - BERECHNUNG nach DIN 277					Seite 2 25.08.97
Objekt : 03.97 Nerotal 73					
Bauherr:					
Bemerkung/Ansatz	1.0 Dim	2.0 Dim Faktor	3.0 Dim	Resultat	
Hauptfläche	5.080	5.020		25.500	
2 Fensterinschen	1.100	0.400	2.000	0.880	
abzüglich Dreieck zum Turm hin	-2.260	2.260	0.500	-2.550	
(SA 00144)					
0 00.01.001 Büro 1					HNF a 23.830
Hauptfläche	4.200	3.800		15.960	
zuzugl. Trapezfläche (1.31+2.12) x 0,5	1.715	1.060		1.820	
zuzugl. Nische	1.500	0.970		1.460	
(SA 00147)					
0 00.02.002 Büro 2					HNF a 19.240
Hauptfläche	4.870	6.870		33.460	
zuzugl. Erker	4.390	0.940		4.130	
zuzugl. Trapez vor Erker	2.995	0.750		2.250	
(SA 00150)					
0 00.03.003 Büro 3					HNF a 39.840
Hauptfläche	4.730	2.400		11.350	
zuzugl. 2 Fensterinschen	1.200	0.400	2.000	0.960	
zuzugl. Rechteckraum gartenseitig	2.400	1.950		4.680	
abzüglich Dreieck	-0.800	0.800	0.500	-0.320	
(SA 00153)					
0 00.04.004 Büro 4					HNF a 16.670
Hauptfläche	1.950	3.700		7.220	
(SA 00165)					
0 00.05.005 Vorraum					HNF a 7.220
Hauptfläche	1.950	2.850		5.560	
(SA 00166)					
0 00.06.006 Vorraum 2					HNF a 5.560
Hauptfläche	1.500	1.950		2.930	
(SA 00167)					
0 00.07.007 WC					NNF 7 a 2.930
Hauptfläche	2.950	1.550		4.570	
(SA 00168)	2.075	1.000		2.080	
0 00.08.008 Erkerzimmer					HNF a 6.650
Hauptfläche	2.720	5.070		13.790	
(SA 00157)					
0 00.09.009 Entree					VF 9 a 13.790

124,94 m<sup>2</sup>  
% Keller 1 an - 5,00 m<sup>2</sup>  
119,94 m<sup>2</sup>  
gerundet 117,00 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss / Obergeschoss

NGF - BERECHNUNG nach DIN 277  
Objekt : 03.97 Nerotal 73  
Bauherr: [REDACTED]

NGF - BERECHNUNG nach DIN 277  
Objekt : 03.97 Nerotal 73  
Bauherr: [REDACTED]

Bemerkung/Ansatz	1.Dim	2.Dim Faktor	3.Dim	Resultat
Hauptfläche	4.000	6.970		27.880
Erker (SA 00109)	4.460	1.100		4.910
2 02.01.001 Wohnzimmer			HNF a	32.790
Hauptfläche	6.440	5.200		33.490
abzögl. Dreieck	-2.290	2.290	0.500	-2.620
Erker (SA 00111)	1.500	1.500	3.140	7.070
2 02.02.002 Speisezimmer			HNF a	37.940
Hauptfläche (SA 00114)	7.900	5.190		41.000
2 02.03.003 Küche			HNF a	41.000
Hauptfläche (SA 00115)	4.610	4.330		19.960
2 02.04.004 Schlafzimmer			HNF a	19.960
Hauptfläche (SA 00116)	3.530	4.610		16.270
2 02.05.005 Badezimmer			HNF a	16.270
Hauptfläche (SA 00117)	1.970	1.970		3.880
2 02.06.006 Gäste WC			HNF a	3.880
Hauptfläche	3.250	5.210		16.930
Vorplatz vor Gäste WC (SA 00118)	1.590	1.970		3.130
2 02.07.007 Diele			HNF a	( 20.060 )
	$-3,25 \times 1,50 = -4,88$			
(SA 00177)	5.000	1.450	0.500	3.630
2 02.08.008 Balkon am Badezimmer	1.750	0.400	0.500	0.350
			HNF a	3.980
Trapez	4.600	1.100	0.500	2.530
(SA 00179)	2.000	0.500	0.500	0.500
2 02.09.009 Balkon am Speisezimmer			HNF a	3.030
	5.000	0.800	0.500	2.000
	5.000	0.400	0.500	0.500
(SA 00181)			HNF a	2.500
2 02.10.010 Balkon am Wohnzimmer				
2 02	Summe		( 181.410 )	

**Obergeschoss**  
davon Wohnflächen Sondereigentum 3  
176,54 m<sup>2</sup>  
gerundet 177,00 m<sup>2</sup>

Bemerkung/Ansatz	1.Dim	2.Dim Faktor	3.Dim	Resultat
Hauptfläche	4.970	6.970		34.640
Fenstererker Rechteck	0.950	4.370		4.150
Trapez	2.940	0.700		2.060
abzüglich ecken	-0.300	0.300	0.500	-0.190
(SA 00093)			HNF a	40.760
1 01.01.001 Büro 1				
Hauptfläche	6.440	5.070		32.650
abzögl. Dreieck	-2.290	2.290	0.500	-2.620
Erker (SA 00097)	1.500	1.500	3.140	7.070
1 01.02.002 Büro 2			HNF a	37.100
Hauptfläche (SA 00100)	7.920	5.080		40.230
1 01.03.003 Büro 3			HNF a	40.230
Hauptfläche	4.600	4.480		20.610
abzüglich Kaminvorsprung (SA 00101)	-1.390	0.135		-0.190
1 01.04.004 Büro 4			HNF a	20.420
Hauptfläche	4.510	4.910		22.140
abzögl. Kaminvorsprung (SA 00103)	-1.390	0.135		-0.190
1 01.05.005 Büro 5			HNF a	21.950
Hauptfläche	5.210	3.250		16.930
Flur zur Kellerterrasse	1.500	2.650		3.980
(SA 00105)			HNF a	( 20.910 ) 7,82 m <sup>2</sup>
1 01.06.006 Entree	$5,21 \times 1,50$			
Hauptfläche	2.470	2.080		5.140
Zwischenteil (SA 00107)	1.820	0.650		1.180
1 01.07.007 Windfang			VF 9 a	6.320
Hauptfläche (SA 00183)	5.650	2.250	0.500	6.360
1 01.08.008 Balkon gartenseitig			HNF a	6.360
	2.900	0.700	0.500	1.020
	0.500	3.700	0.500	0.930
	1.700	5.700	0.500	4.850
	3.200	0.700	0.500	1.120
	3.200	0.500	0.500	0.400
(SA 00172)			HNF a	8.320
1 01.09.009 Balkon straßenseitig				
1 01	Summe		202.370	

**Erdgeschoss**  
davon Wohnflächen Sondereigentum 2  
189,28 m<sup>2</sup>  
gerundet 189,00 m<sup>2</sup>

## 1. und 2. Dachgeschoss

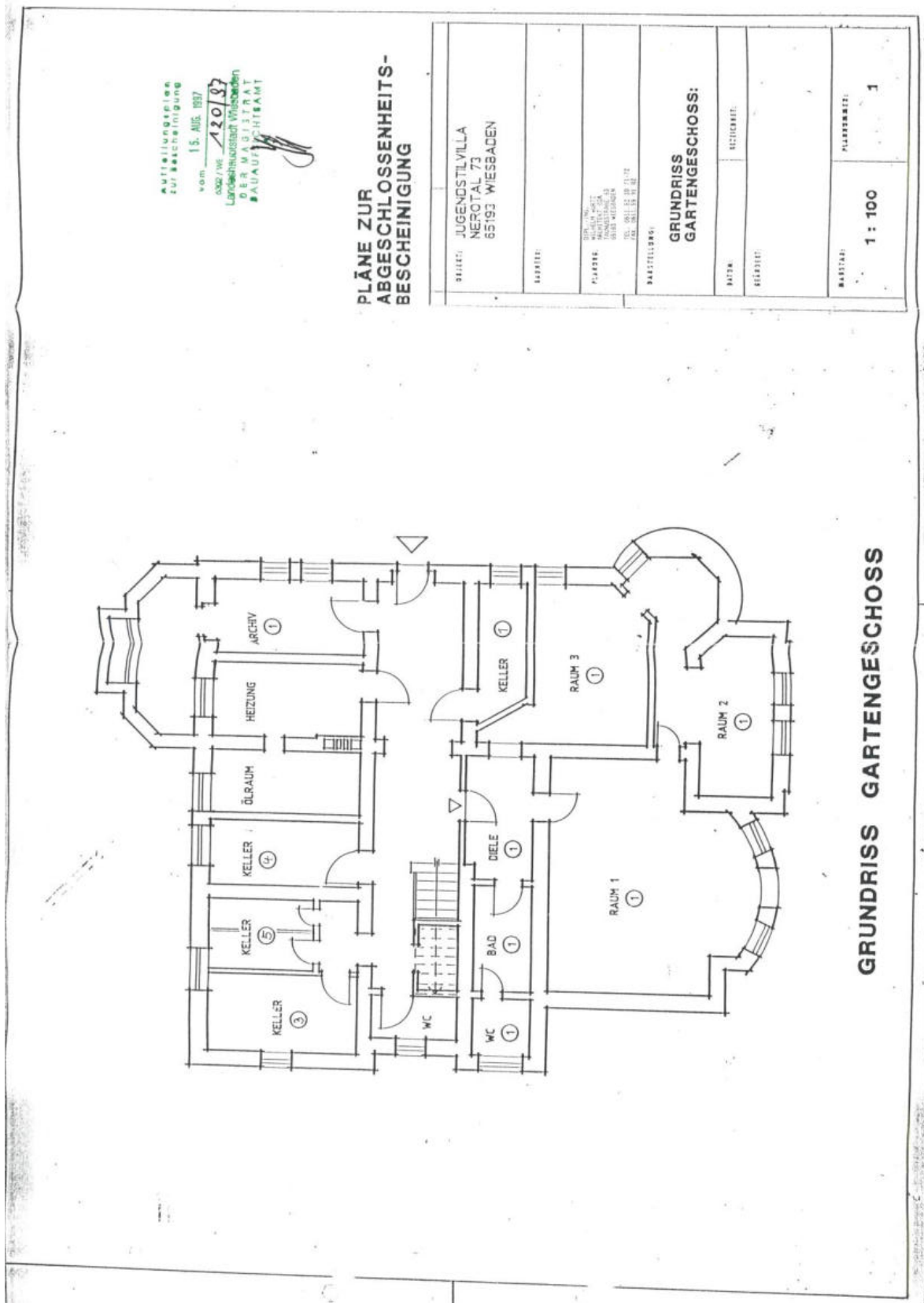
NGF - BERECHNUNG nach DIN 277  
Objekt : 03.97 Nerotal 73  
Bauherr : XXXXXXXXXX Seite 5  
25-08-97

Bemerkung/Ansatz	1.Dim	2.Dim Faktor	3.Dim	Resultat
Hauptfläche	5.900	7.900		46.610
abzögl. Bruttofläche Badezimmer	-3.400	2.350		-7.990
abzögl. kamine	-1.000	1.600		-1.600
	-1.200	0.400		-0.480
	-0.950	0.400		-0.380
	-1.500	0.400		-0.600
	-0.150	0.150 12.000		-0.270
abzögl. Stiele (SA 00184)			HNF a	35.290
4 04.01.001 Gastraum	3.000	2.150		6.450
	0.900	1.400		1.260
(SA 00187)			HNF a	7.710
4 04.02.002 Badezimmer				
Summe 2. Dachgeschoss				43,00 m <sup>2</sup>
davon Sondereigentum 5				

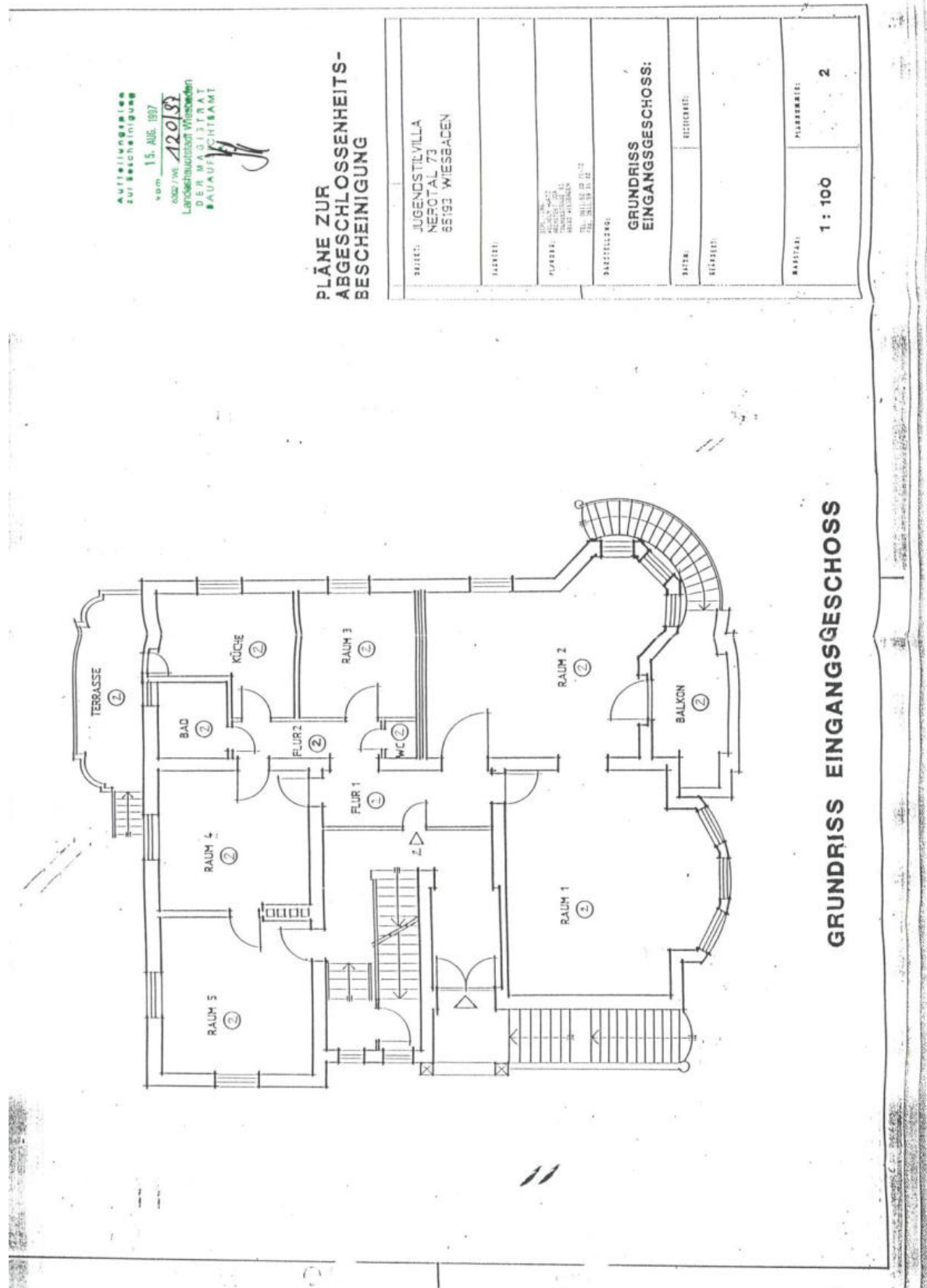
NGF - BERECHNUNG nach DIN 277  
Objekt : 03.97 Nerotal 73  
Bauherr : XXXXXXXXXX Seite 5  
25-08-97

Bemerkung/Ansatz	1.Dim	2.Dim Faktor	3.Dim	Resultat
Hauptfläche	4.790	5.600		26.820
abzögl. Kamin	-1.570	0.420		-0.660
abzögl. unter 1,5	-0.200	4.790		-0.960
	-0.200	5.600		-1.120
(SA 00120)			HNF a	24.080
3 03.01.001 Kindermädchen				
Hauptfläche	2.620	4.790		12.550
abzögl. Bereich unter 1,5 m	-0.200	2.620		-0.520
(SA 00124)			HNF a	12.030
3 03.02.002 Badezimmer				
Hauptfläche	5.250	5.330		27.980
abzögl. Bereich unter 1,5 m	-0.200	5.330		-1.070
	-0.200	5.250		-1.050
(SA 00126)			HNF a	25.860
3 03.03.003 Kinderzimmer 3				
Hauptfläche	5.250	3.500		18.380
abzögl. Bereich unter 1,5 m	-0.200	3.500		-0.700
(SA 00129)			HNF a	17.680
3 03.04.004 Spielzimmer				
Hauptfläche	6.440	5.250		33.810
abzögl. Dreieck	-2.290	0.500		-2.620
Erkennl. Bereich unter 1,5 m	-1.500	3.140		-7.070
abzögl. Bereich unter 1,5 m	-0.200	3.500		-0.700
	-0.200	3.000		-0.600
(SA 00131)			HNF a	36.960
3 03.05.005 Kinderzimmer 1				
Hauptfläche	4.100	6.970		28.580
Erker	4.460	1.100		4.910
abzögl. Bereiche unter 1,5 m	-0.200	1.100 2.000		-0.440
(SA 00136)			HNF a	33.050
3 03.06.006 Kinderzimmer 2				
Hauptfläche	2.000	2.000		4.000
abzögl. Bereich unter 1,5 m	-1.000	0.900		-0.900
	-0.200	2.000		-0.400
(SA 00139)			HNF a	4.500
3 03.07.007 Gäste WC				
Hauptfläche	3.250	5.210		16.930
Vorplatz vor Gäste WC	1.590	1.970		3.130
(SA 00142)			HNF a	20.060
3 03.08.008 Diele				
Summe Dachgeschoss				174.220
1. Dachgeschoss				157,29 m <sup>2</sup>
davon Wohnflächen Sondereigentum 4				gerundet 157,00 m <sup>2</sup>

Anlage 2  
Teilungspläne, Aufteilungsplan 15.08.1997  
Kellergeschoss

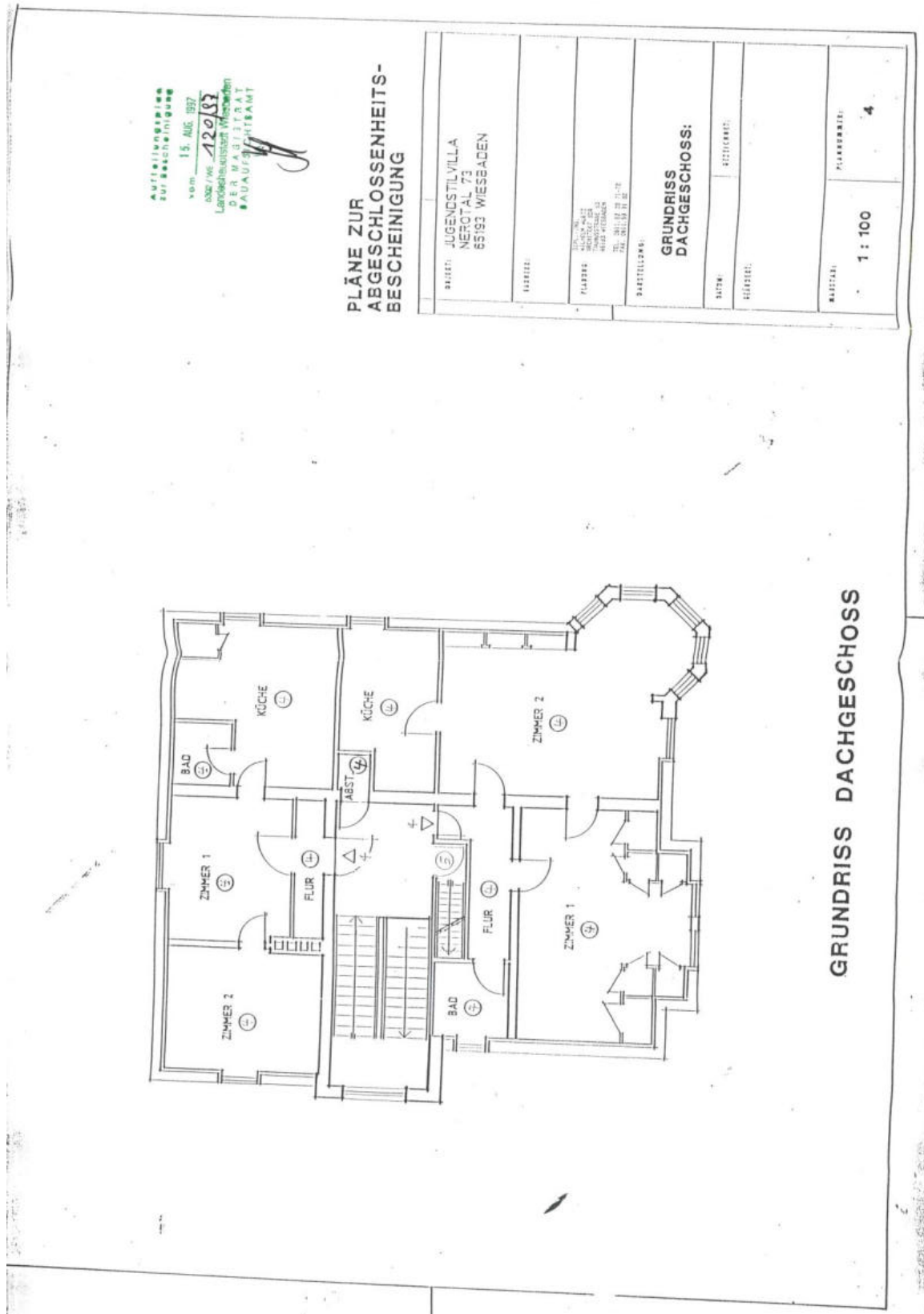


## Erdgeschoss

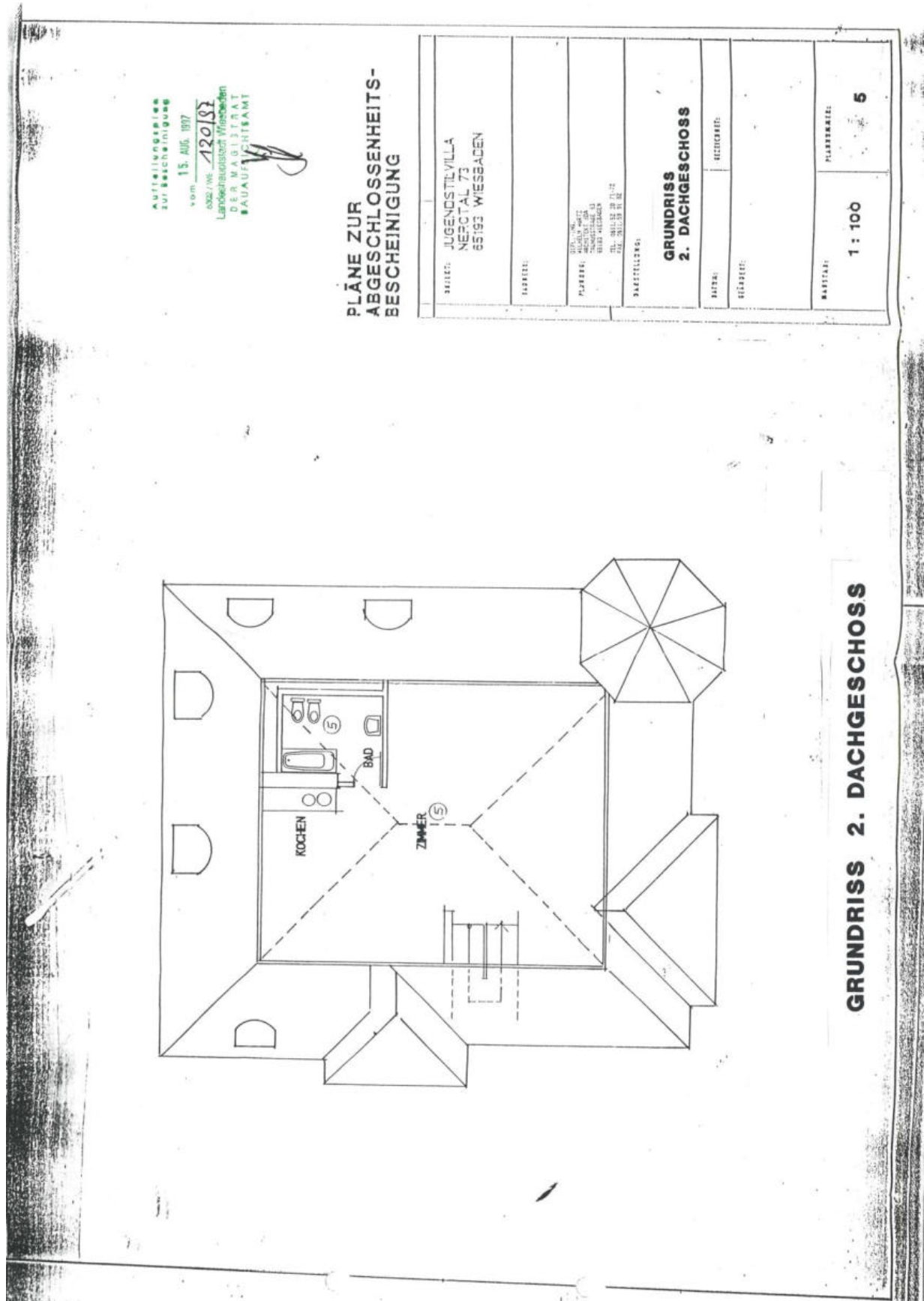


[illegible]

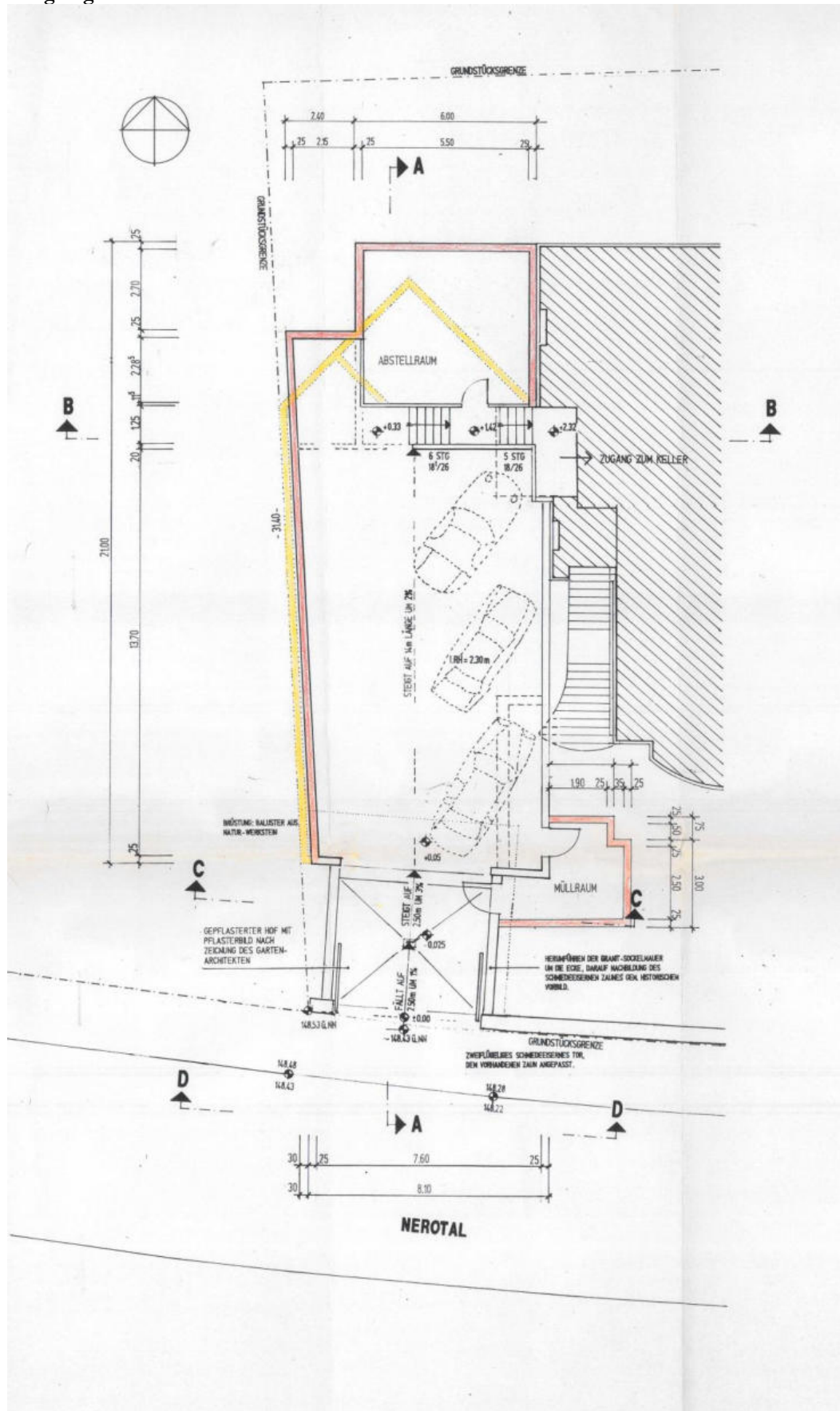
## Dachgeschoss



## 2. Dachgeschoss



# Tiefgarage



## Anlage 3

### Ausführungspläne, Bauaufsichtlich geprüft 07.07.1998

Gemäß Bauordnung wurden Änderungen der baulichen Anlage in den Zeichnungen farbig angelegt (neue Bauteile in rot, Abriss in gelb). Teilweise weisen die Pläne gegenüber der Teilungserklärung abweichende Abzeichnung der Geschosse aus.

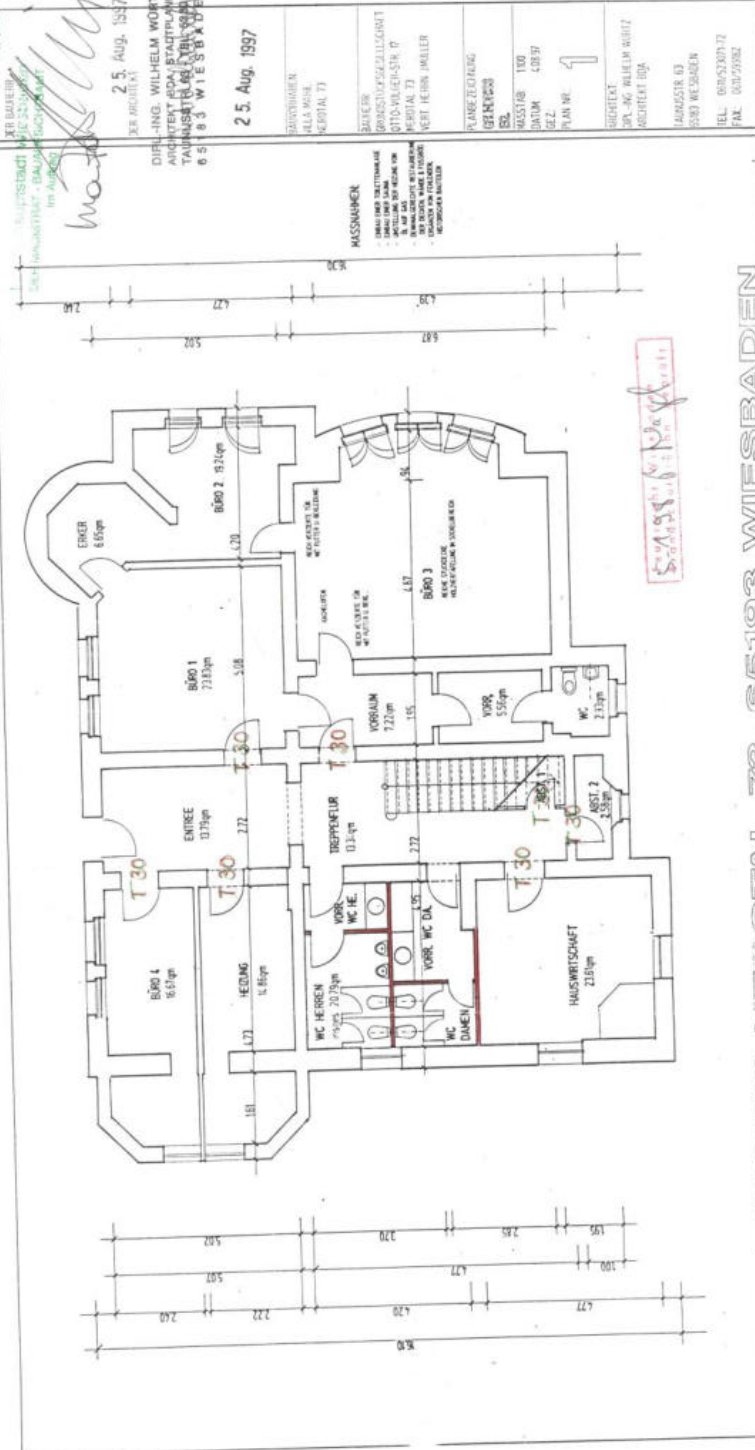
### Kellergeschoss

ALLE TREPPENHAUSTREITEN 81-90  
NAHM 4100 \$34 (9) 130 AUSBAU  
SOLLEN SIE HISTORISCH ERHEBUNG  
UND ERHALTEN SIE SIE SIE SIE SIE  
SIE 24 RST - TUREN ANHAUSST  
SIE BEBEUGUNG

Bauaufsichtlich geprüft

Wiesbaden, den 07.07.98

Aktenzeichen: 63022151985/97



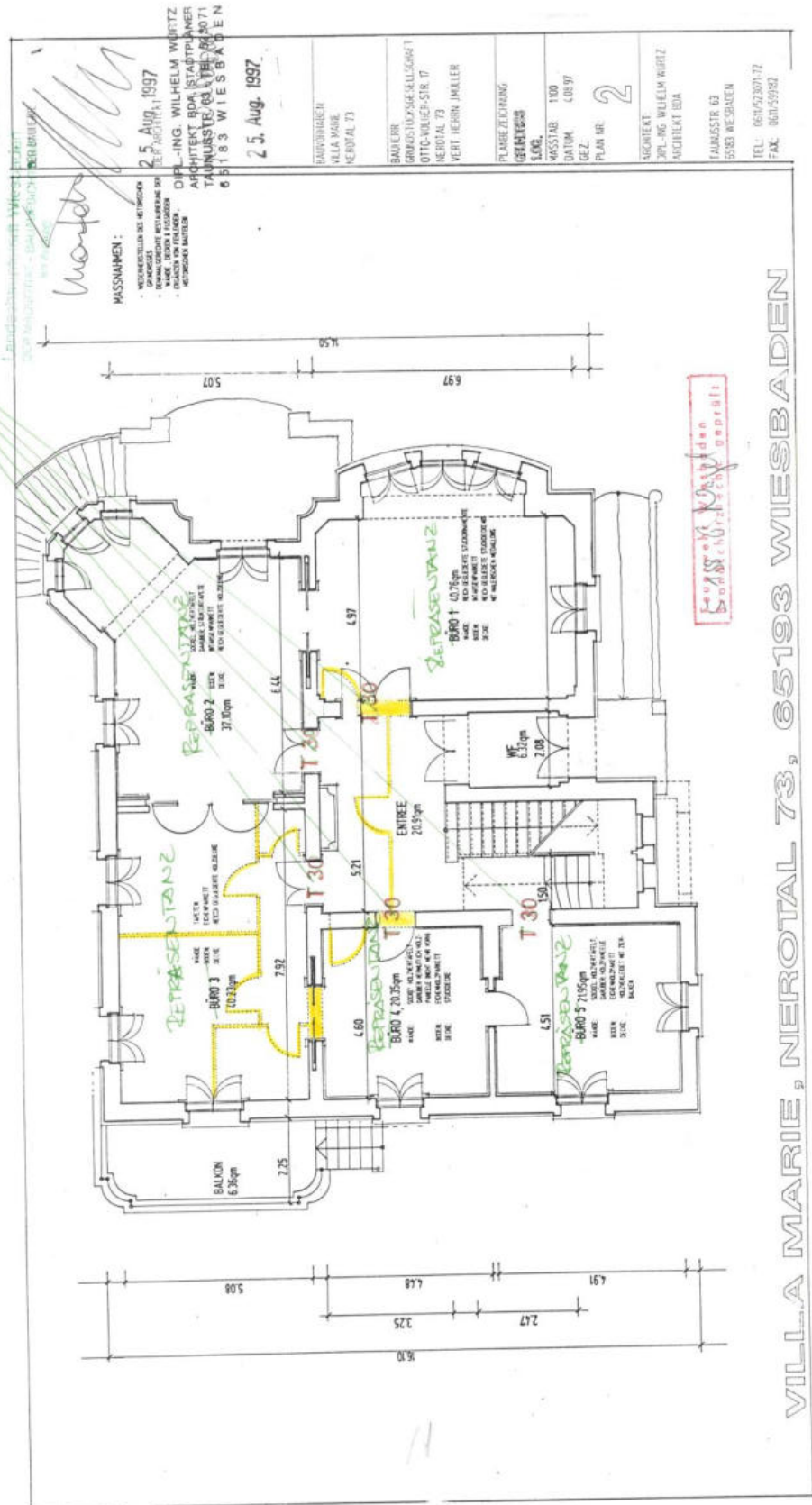
## Erdgeschoss

ALLE TREPPENHÄUPTEN SIND  
NACH HRO § 34(9) TSO AUSGEFÜHRT.  
SOLLTEN SIE HISTORISCH (BESTAND) VOLL  
UND ERHALTEN SEIN, SO SIND  
SIE ZU REST-URTEN AUFZUBEHEBEN  
SIEHE BEZEICHNUNG

Bauaufsichtlich geprüft

Wiesbaden, den 07.07.98

Aktenzeichen: 6302/51785/97



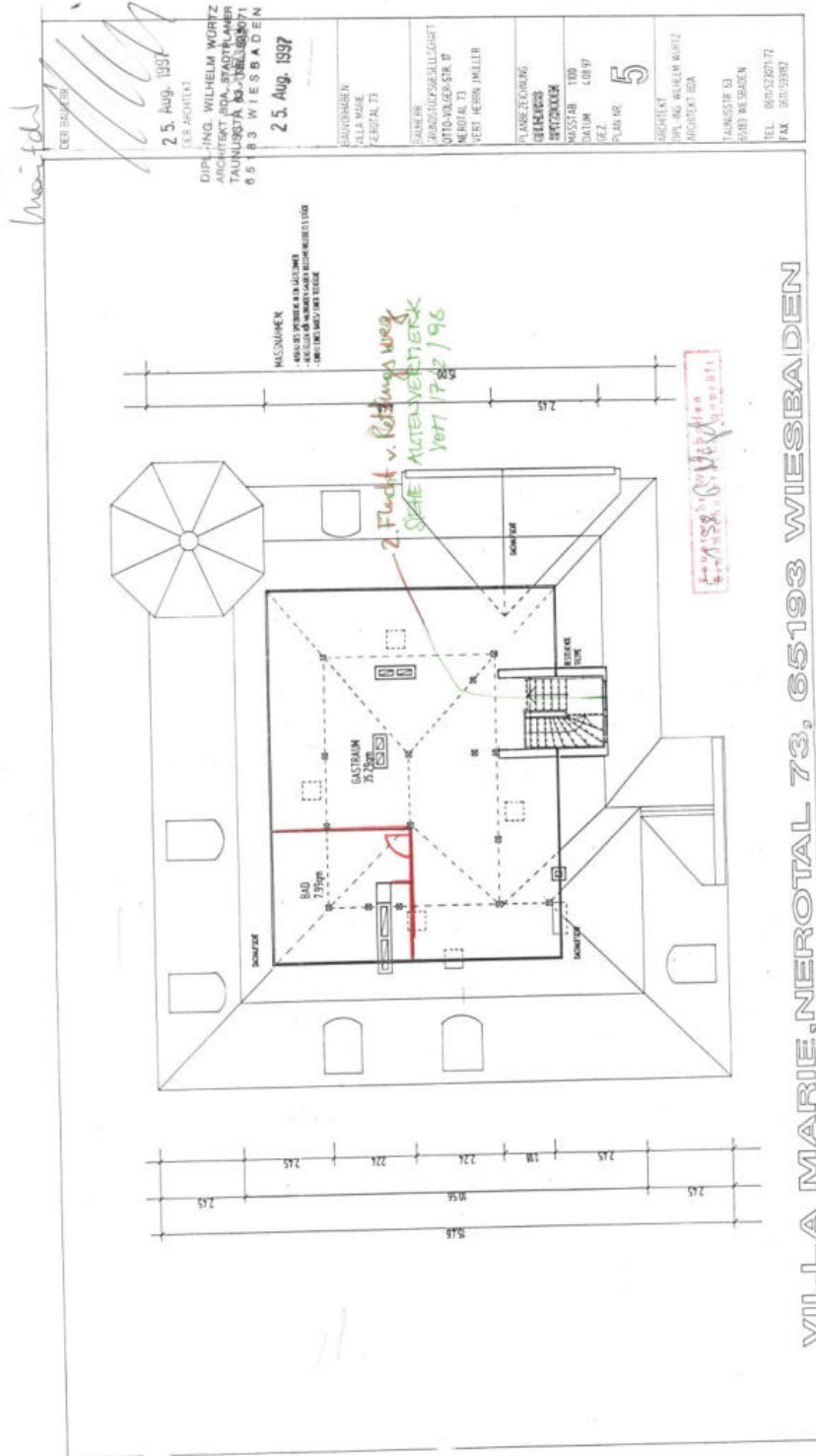


ALLE TREFFENHAUSTIERE SIND  
NACH HRO § 34 (8) TZO AUF-  
ZIEHUNGEN. SOLLTEN SIE  
HISTORISCH KERVOLL UND  
ERHALTENS WERT SEIN, SO  
SIND SIE STATTDessen BY  
RST - TUREN AUFZULISTEN.  
GEMIE BETRIEBS

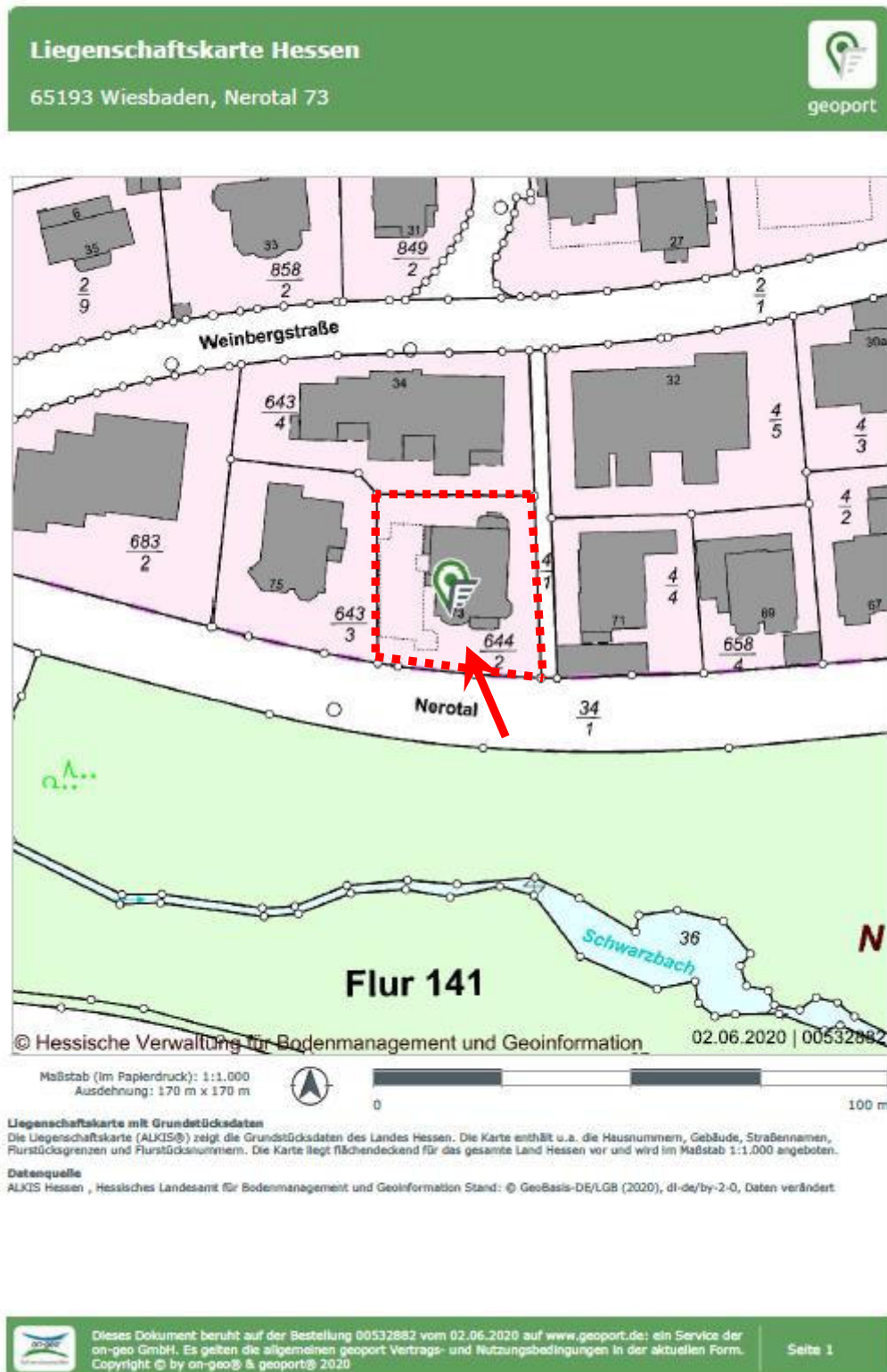
VILLA MARIE, NEROTAL 73, 05193 WIESBADEN

## 2. Dachgeschoss

Baufaufsichtlich geprüft  
Wiesbaden, den 27.07.99  
Aktenzeichen: 6307/51985/97  
Landesbauaufsicht Wiesbaden



## Anlage 4 Liegenschaftskarte



## Anlagen 5 zum Gutachten Nerotal 73

### Objektfotos Außenansichten



**Straßenansicht**



**Tiefgaragenzufahrt**



### Objektfotos Treppenhaus



KG-EG



EG



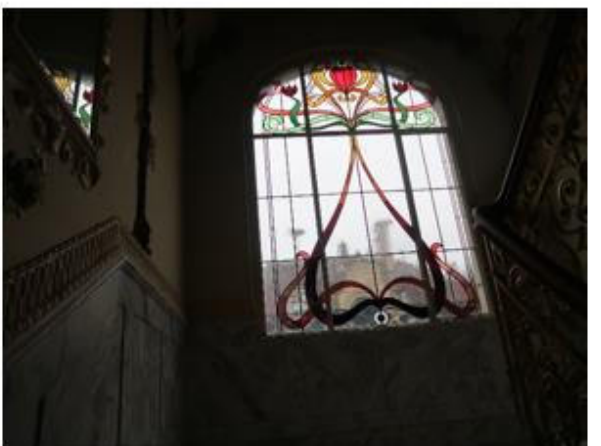
EG-OG



OG-DG



OG-DG



OG-DG

### Objektfotos Kellergeschoss



### Gebäudetechnik



### Nutzflächen (Sondereigentum 1)



### Nutzflächen Sondereigentum 1

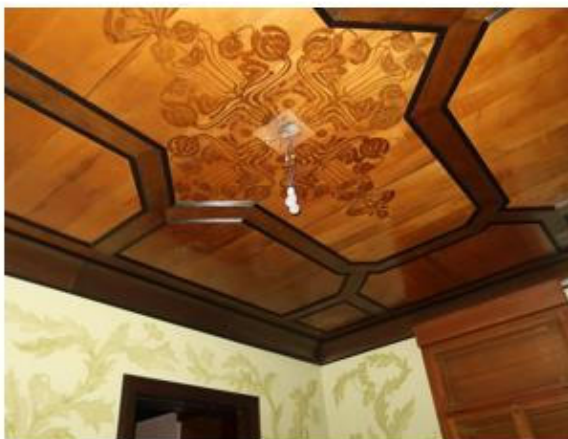
### Objektfotos Erdgeschoss



### Räume Repräsentanz



### Räume Repräsentanz



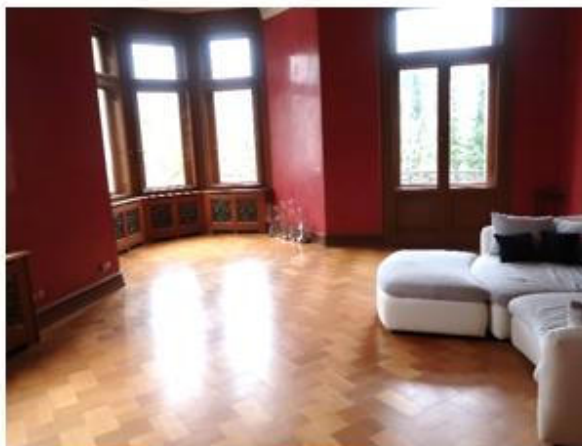
## Objetfotos Obergeschoss



Speisezimmer



Speisezimmer Decke



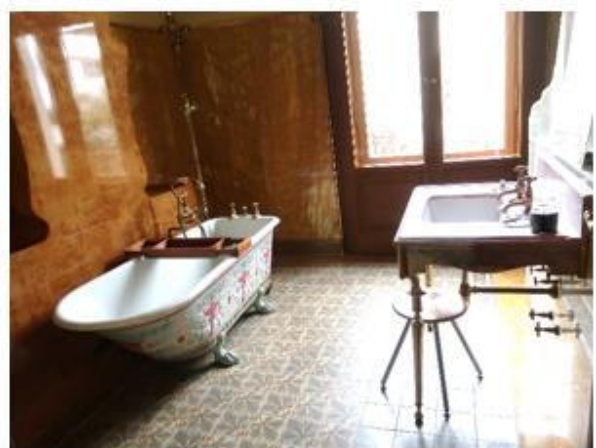
Speisezimmer



Küche



Bad



### Objektfotos 1. + 2. Dachgeschoss



1. DG



1. DG Bad



Einbauschränk



2.DG Bad



2.DG Zimmer