

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**

**Nerotal 73
65193 Wiesbaden**



Aktenzeichen: Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 1/20

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

Gemarkung: Wiesbaden

Flur: 31

Flurstück: 644/2, Gebäude- und Freifläche

Grundstücksgröße: 1.000 m²

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 €

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung	2
1. Allgemeine Angaben	5
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
2. Rechte und Belastungen des Grundstückes	8
2.1. Grundbuch	8
2.2. Baulasten	9
2.3. Altlasten	9
2.4. Denkmalschutz	9
3. Beschreibung des Grundstücks	10
3.1. Lagebeurteilung	10
3.2. Grundstücksbeschreibung	11
3.3. Erschließung	11
3.4. Baurecht	11
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	12
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
5. Nutzung und Konzeption	16
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
6. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
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

7. Ermittlung Sondereigentum Nr. 2,3,4,5	21
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
8. Ermittlung Sondereigentum Nr. 1, Ertragswertverfahren	26
9. Zusammenfassung Immobilienwerte (ohne BoG)	30
10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	30
10.1. Diskrepanz Teilungserklärung/Denkmalsschutz	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
11. Verkehrswert des Teileigentums	35
12. Alternative Bewertung als Volleigentum	36
12.1. Ermittlungsgrundlagen	37
12.2. Vergleichswert Volleigentum	37
12.3. Wert der beweglichen Gegenstände	38
12.4. Verkehrswert als Volleigentum	39
13. Verkehrswert (§194 BauGB)	39
13.1. Verkehrswert bei Veräußerung als Volleigentum	39
13.2. Verkehrswert bei Veräußerung der Miteigentumsanteile	40
Anlagen	
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 eingetragenen 175/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Lfd. Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
	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 eingetragenen 307/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
	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 eingetragenen 237/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
	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 ²
	Wiesbaden	31	644/2	Gebäude- und Freifläche, Nerotal 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 ²
	Wiesbaden	31	644/2	Gebäude- und Freifläche, Nerotal 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 Wertermittlungsstichtag (§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. Wertermittlungsstichtag (§3, ImmoWertV)

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

Wertermittlungsstichtag: **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 Wertermittlungsstichtag, 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 Grundstückeigentümers, welche durch Eintragung im Baulistenverzeichnis 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 Baulistenverzeichnis 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 zu 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 „Nerotal“ 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 Loggianischen, 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 wahrt die besonders gute und vollständige erhaltene Villa so kunstvolle Details wie die leuchtertragende 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 Türlaibungen 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 zyklopischer 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 Wandvertäfelungen, 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
Elektro:	Sehr hochwertige Ausstattung
Heizung:	mittlere Anzahl an Steckdosen und Brennstellen. 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 wertrelevante 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 geplanten 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 historischen 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 m², 40 Kauffälle Mittelpreis 4.416 €/m² Wohnfläche

Im Stadtbezirk Nordost wurden nachfolgende vergleichbare Kauffälle ausgewertet:
Baujahrklasse bis 1918,
Wohnungsgröße > 120 m², 13 Kauffälle Mittelpreis 5.267 €/m² Wohnfläche

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

Nr.	Lage	Straße	Baujahr	Größe m ²	Kaufpreis €	Preis €/m ²	Verkaufsjahr
1	Wiesbaden	Nerotal	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 m² 3.429 €/m²

Höchster Preis pro m² 6.366 €/m²

Mittlerer Kaufpreis pro m² 4.949 €/m²

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,- €/m²**

Abweichung Objektlage

bevorzugte Lage, an Nerotalanlagen angrenzend
Zuschlag vom Vergleichswert **+10,0 %** **+ 495,- €/m²**

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 m² - 229,7m²
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,- €/m²**

Vergleichswert (ohne Marktlage) **7.919,- €/m²**

Abweichung Marktlage

Vergleichswerte aus 2018/2020, überwiegend 2019
Zuschlag vom Vergleichswert **+ 2,0%** **158,- €/m²**

Vergleichswert

für das zu bewertende Sondereigentum ohne Berücksichtigung
der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale **8.077,- €/m²**
hierzu siehe Punkt 10.

gerundet **8.100,- €/m²**

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,- €/m²**

Abweichung Objektlage

bevorzugte Lage, an Nerotalanlagen angrenzend

Zuschlag vom Vergleichswert **+10,0 %** **+ 495,- €/m²**

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 m² - 229,7m²

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,- €/m²**

Vergleichswert (ohne Marktlage) **6.929,- €/m²**

Abweichung Marktlage

Vergleichswerte aus 2018/2020, überwiegend 2019

Zuschlag vom Vergleichswert **+ 2,0%** **139,- €/m²**

Vergleichswert

für das zu bewertende Sondereigentum ohne Berücksichtigung
der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
hierzu siehe Punkt 10.

gerundet **7.100,- €/m²**

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,- €/m²**

Abweichung Objektlage

bevorzugte Lage, an Nerotalanlagen angrenzend

Zuschlag vom Vergleichswert **+10,0 %** + **495,- €/m²**

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 m² - 229,7m²

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,- €/m²**

Vergleichswert (ohne Marktlage) **6.434,- €/m²**

Abweichung Marktlage

Vergleichswerte aus 2018/2020, überwiegend 2019

Zuschlag vom Vergleichswert **+ 2,0%** **129,- €/m²**

Vergleichswert

für das zu bewertende Sondereigentum ohne Berücksichtigung

der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale **6.563,- €/m²**

hierzu siehe Punkt 10.

gerundet **6.600,- €/m²**

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,- €/m²**

Abweichung Objektlage

bevorzugte Lage, an Nerotalanlagen angrenzend

Zuschlag vom Vergleichswert **+10,0 %** **+ 495,- €/m²**

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,- €/m²**

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,- €/m²**

Vergleichswert (ohne Marktlage) **5.197,- €/m²**

Abweichung Marktlage

Vergleichswerte aus 2018/2020, überwiegend 2019

Zuschlag vom Vergleichswert **+ 2,0%** **104,- €/m²**

Vergleichswert

für das zu bewertende Sondereigentum ohne Berücksichtigung

der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale **5.301,- €/m²**

hierzu siehe Punkt 10.

gerundet **5.300,- €/m²**

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 €/m²

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 ²	Preis EUR/m ²	Bodenwert EUR
644/2, Gebäude- und Freifläche	Bauland	1000	1900	1.900.000 €
Bodenwert für Gesamtgrundstück		1000		1.900.000 €
Bodenwert Miteigentumsanteil		175 / 1000		332.500 €

Rohhertrag

Im Rohertrag 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 Gewerbemietenspiegel 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 ²
Wiesbaden-Randlage	7,00 - 18,00 €/m ²
Wiesbaden-Stadtteile	5,00 - 15,00 €/m ²

Unter Berücksichtigung der Lage- und Ausstattungsqualität wird als nachhaltiger Mietzins (Nettokaltmiete) von 14,00 €/m² angesetzt.

Büroeinheit	117,00 m ²	KG	14,00 €	1.638,00 €
Stellplätze		Keine		
Mietfl.ohne Freifl.u.Garagen	117,00 m ²	Monatsrohertrag		1.638,00 €
Gesamt mietfläche	117,00 m ²	Jahresrohertrag		19.656,00 €
Gesamtjahresrohertrag:		Gewerbeanteil: 100,00%		19.656,00 €

Grundlage obiger Berechnung sind die Wohn- und Nutzflächen entsprechend den vorliegenden Unterlagen ohne Funktions- und Treppenhäuserflächen. 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 ²	GE %	Gewerbe EUR
Mietausfallwagnis		4,0	468,00 €
Betriebskosten nicht umlagefähig	4,50 EUR/m ²	5,3	1.034,89 €
Verwaltungskosten	300,00 EUR/St.	2,5	491,40 €
Instandhaltung	16,00 EUR/m ²	9,5	1.872,00 €
Sicherheit bzw. Rundung			
Bewirtschaftungskosten (jährlich)		21,3	3.866,29 €

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 Bewertungstichtag

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.

Gesamt- Jahresreinertrag			15.790 €
Abzüglich - Anteil des Bodenwerts am Reinertrag		abzgl.	-11.638 €
Bodenwert x	Liegenschaftszins	Bodenzins	
332.500 € x	3,50 %	11.638 €	
Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag			4.153 €
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage	40 Jahre		
Zinssatz	3,50 %		
Vervielfältiger (siehe Tab. Wert V. §16 Abs.3)	21,36		
Ertragswert der baulichen Anlage (Vervielfältiger mal anteiliger Gebäudewert)			
21,36 x	4.153 €	=	88.697 €
Zu-/ Abschläge - keine		=	
Ertragswertanteil für die bauliche Anlage		=	88.697 €
Bodenwert	Ertragswert der baul. Anlage		
Ertragswert	332.500 € +	88.697 €	=
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 ²	Ausgangswert
Sondereigentum Nr. 1 im UG	117,00 m ²	3.598,29 €/m ²	421.000,00 €
Sondereigentum Nr. 2 im EG	189,00 m ²	8.100,00 €/m ²	1.530.900,00 €
Sondereigentum Nr. 3 im OG	177,00 m ²	7.100,00 €/m ²	1.256.700,00 €
Sondereigentum Nr. 4 im DG	157,00 m ²	6.600,00 €/m ²	1.036.200,00 €
Sondereigentum Nr. 5 im 2.DG	43,00 m ²	5.300,00 €/m ²	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 nichtragenden 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 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.

Wertminderung durch Diskrepanz Teilungserklärung, Gebäudestruktur und Denkmalschutz			
		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 ²	-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 ²
	-2,95 m	2,40 m	-7,08 m ²
Zugang Keller	3,00 m	1,25 m	3,75 m ²
Müllraum	2,60 m	3,75 m	9,75 m ²
	1,25 m	2,00 m	2,50 m ²
gesamt			187,42 m ²
		gerundet	187,00 m ²

Baukosten gemäß BKI 2019, 560 €/m² - 840 €/m², Mittelwert 700 €/m².

Baunebenkosten 19%

Baukosten 187 m² x 700 €/m² 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 =	Tiefgarage	Leerstand	3 Stellpl. 105.000 €
Nr. 1 im KG	Objekt im Sanierungszustand, Ansatz Restbaukosten ca. 1.000 €/m ²	-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, 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 €**

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 m² und ca. 117m² 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 400m² - 1.300m²
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 ²	Kaufpreis €	Preis €/m ²	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 m² 3.409 €/m²

Höchster Preis pro m² 7.623 €/m²

Mittlerer Kaufpreis pro m² 5.340 €/m²

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,- €/m²**

Abweichung Objektlage

bevorzugte Lage, an Nerotalanlagen angrenzend
Bewertungsobjekt Bodenrichtwertzone 1.900 €/m²
Vergleichsobjekte Bodenrichtwertzone 850 €/m² - 1.900 €/m²
Zuschlag vom Vergleichswert **+10 %** + **534,- €/m²**

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,- €/m²**

Abweichung Wohn-/Nutzfläche

Vergleichsobjekte 400 m² - 696,60 m²
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,- €/m²**

Vergleichswert (ohne Marktlage) **6.942,- €/m²**

Abweichung Marktlage

Vergleichswerte aus 2017/2019, überwiegend 2019
Zuschlag vom Vergleichswert **+ 2,0%** **138,- €/m²**

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 m ²
Obergeschoss	181,41 m ²
Dachgeschoss	174,22 m ²
Dachgeschoss	43,00 m ²

Summe	
Wohnfläche	601,00 m ² (ohne Nutzflächen Keller)

Nutzfläche Keller	210,91 m ²
-------------------	-----------------------

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 €
Villa gesamt	4.688.000,00 €

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

Vergleichswert Villa	4.688.000,00 €
Vergleichswert Tiefgarage	105.000,00 €
Berücksichtigung objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Leerstandsrisko	-239.650,00 €
Restarbeiten Kellergeschoss	-168.000,00 €
Restarbeiten Tiefgarage	-30.000,00 €
Wert der beweglichen Gegenstände	0,00 €
Verkehrswert	4.355.350,00 €
Verkehrswert gerundet	4.400.000,00 €

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
Wertermittlungsstichtag: 02.03.2020
Qualitätsstichtag: 02.03.2020
als Volleigentum
mit
ermittelt. **4.400.000,00 €**

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

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 €

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

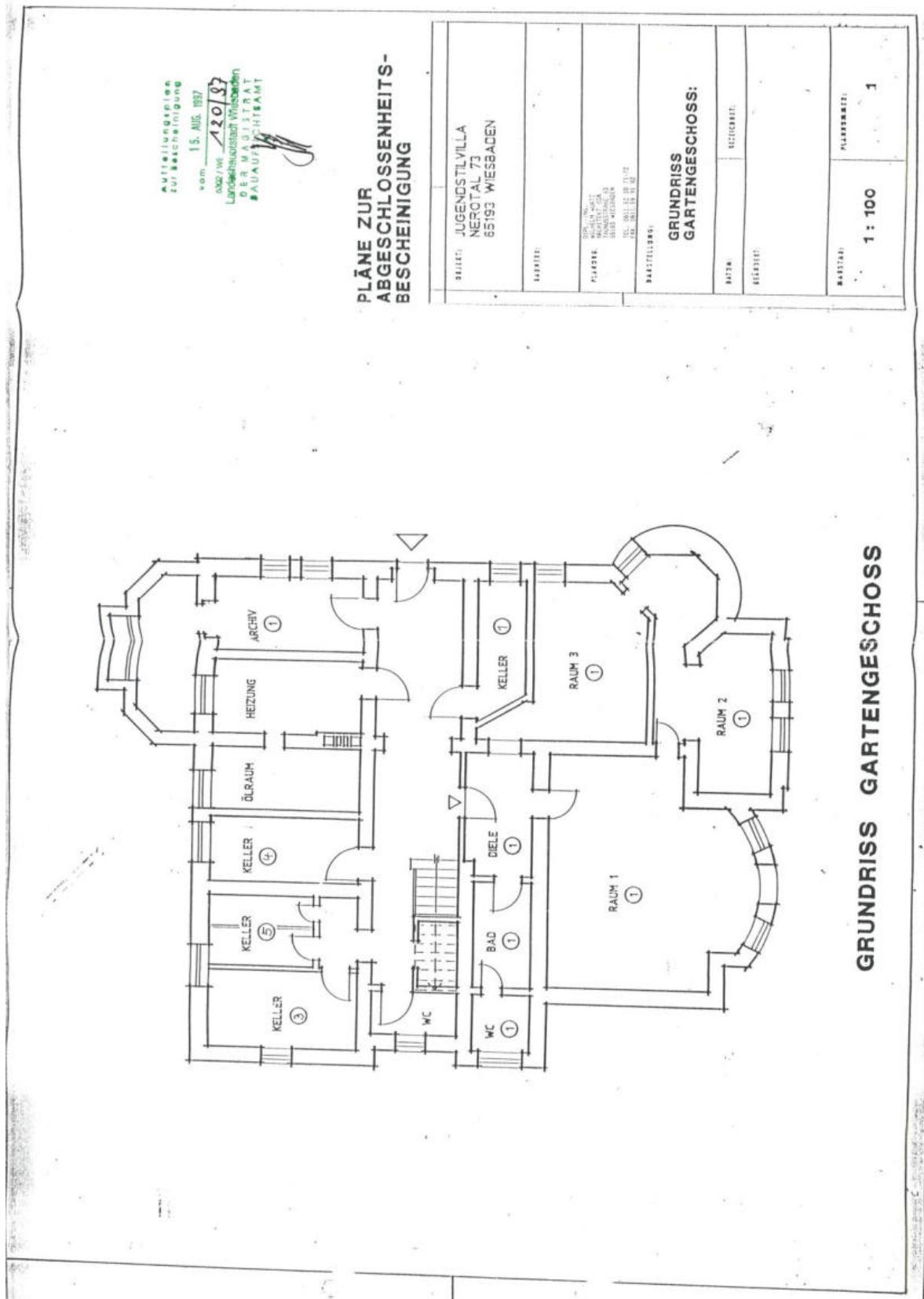
Erdgeschoss / Obergeschoss

NGF - BERECHNUNG nach DIN 277		Seite 3 25.08.97		Seite 4 25.08.97	
Objekt : 03.97 Nerotal 73	Bauherr:	Objekt : 03.97 Nerotal 73	Bauherr:		
Bemerkung/Ansatz		1.Dim	2.Dim Faktor	3.Dim	Resultat
Hauptfläche	4.970	6.030		34.640	
Fensterkerker Rechteck	0.950	4.370		4.150	
Trapez	2.940	0.700		2.060	
abzuglich ecken	-0.300	0.300	0.500	2.000	-0.090
(SA 00093)					
1 01.01.001 Büro 1		HNF a	40.760		
Hauptfläche	6.440	5.070		32.650	
abzugl. Dreieck	-2.290	2.290	0.500	-2.620	
Erker	1.500	1.500	3.140	7.070	
(SA 00092)					
1 01.02.002 Büro 2		HNF a	37.100		
Hauptfläche	7.920	5.080		40.230	
(SA 00100)					
1 01.03.003 Büro 3		HNF a	40.230		
Hauptfläche	4.600	4.480		20.610	
abzugl. Kaminvorsprung	-1.390	0.135		-0.190	
(SA 00101)					
1 01.04.004 Büro 4		HNF a	20.420		
Hauptfläche	4.510	4.510		22.140	
abzugl. Kaminvorsprung	-1.390	0.135		-0.190	
(SA 00102)					
1 01.05.005 Büro 5		HNF a	21.950		
Hauptfläche	5.210	3.250		16.930	
für zur Kellertrappe	1.500	2.650		3.980	
(SA 00105)					
1 01.06.006 Eingang	S.21 + 1,50	HNF a	(20.910)	7.82	
Hauptfläche	2.470	2.080		5.140	
Zwischenrei	1.820	0.650		1.180	
(SA 00107)					
1 01.07.007 Windfang		Vf 9 a	6.320		
Hauptfläche	5.650	2.250	0.500	6.360	
(SA 00183)					
1 01.08.008 Balkon gartenseitig		HNF a	6.360		
Hauptfläche	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)					
1 01.09.009 Balkon straßenseitig		HNF a	8.320		
Summe Erdgeschoss				202.370	
davon Wohnfläche Sonderereignis 2				189,28 m ²	
gerundet				189,00 m ²	
Summe Obergeschoss				(181.410)	
davon Wohnflächen Sonderereignis 3				176,54 m ²	
gerundet				177,00 m ²	

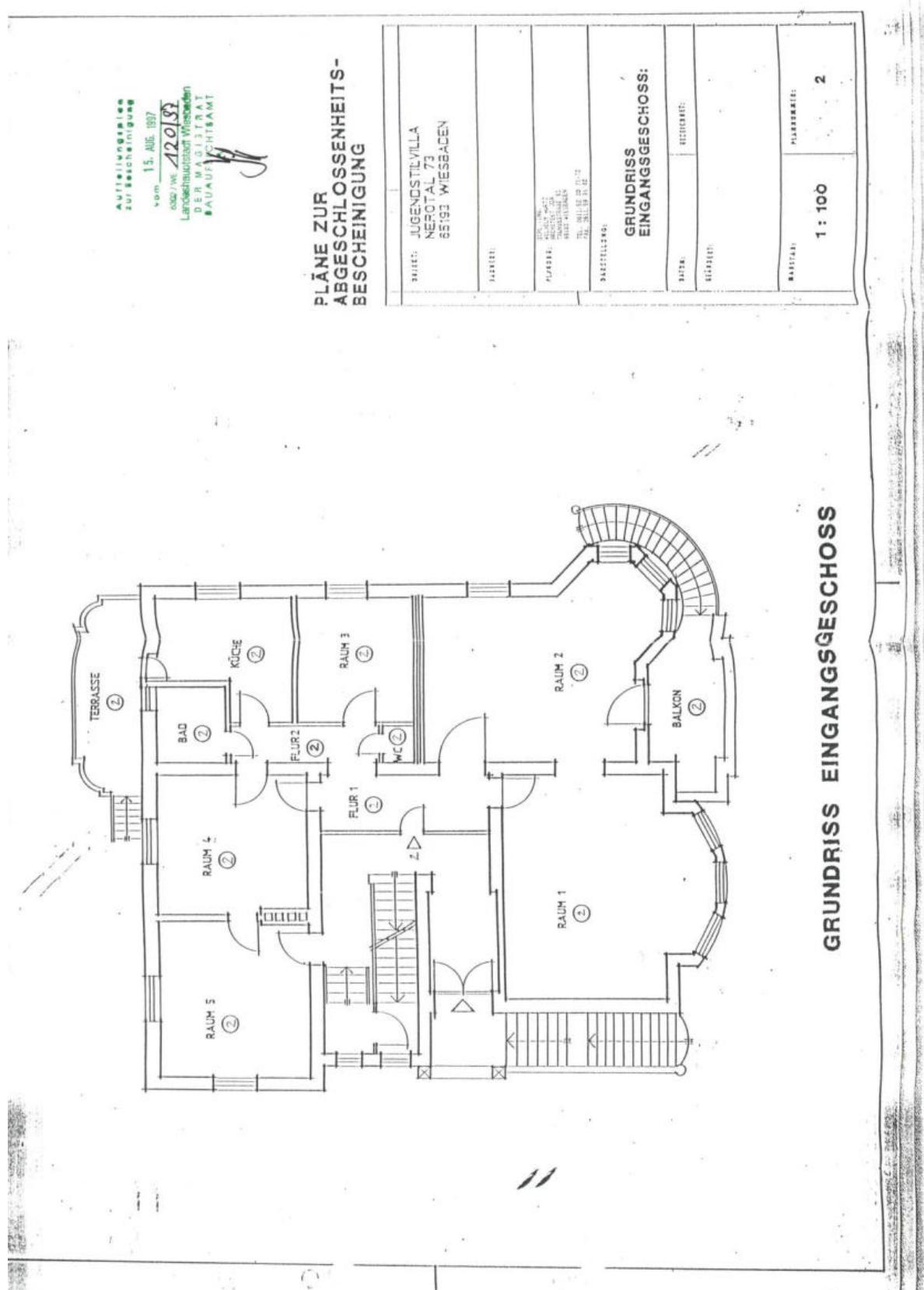
1. und 2. Dachgeschoss

Bemerkung/Ansatz		1. Dm	2. Dm Faktor	3. Dm	Resultat	Bemerkung/Ansatz		1. Dm	2. Dm Faktor	3. Dm	Resultat
Hauptfläche	4.790	5.600	26.820		46.610	Hauptfläche	5.900	7.900		46.610	Seite 6 NGF - BERECHNUNG nach DIN 277 25.08.97
abzugl. Kamin	-1.570	0.420	-0.680			abzugl. Bruttfläche Badezimmer	-3.400	2.350			-7.990
abzugl. unter 1,5	-0.200	4.790	-0.960			abzugl. Kamine	-1.000	1.600			-1.600
	-0.200	5.600	-1.120				-1.200	0.400			-0.480
(SA 00120)							-0.950	0.400			-0.380
3.03.01.001 Kindermädchen							-1.500	0.400			-0.600
Hauptfläche	2.620	4.790	12.550			abzugl. Stiele	-0.150	0.150	12.000		-0.270
abzugl. Bereich unter 1,5 m	-0.200	2.620	-0.520			(SA 00184)					
(SA 00124)						4.04.01.001 Gastrum					
3.03.02.002 Badezimmer											
Hauptfläche	5.250	5.330	27.980			3.000	2.150			6.450	4.04.02.002 Badezimmer
abzugl. Bereich unter 1,5 m	-0.200	5.330	-1.070			0.900	1.400			1.260	
(SA 00126)											
3.03.03.003 Kinderzimmer	3										
Hauptfläche	5.250	3.500	18.380								
abzugl. Bereich unter 1,5 m	-0.200	3.500	-0.700								
(SA 00129)											
3.03.04.004 Spielz. immer											
Hauptfläche	6.440	5.250	33.810								
abzugl. Dreieck	-2.290	2.290	0.500								
Erker	1.500	1.500	3.140								
abzugl. Bereich unter 1,5 m	-0.200	3.500	-0.700								
(SA 00131)											
3.03.05.005 Kinderzimmer	1										
Hauptfläche	4.100	6.910	28.580								
Erker	4.460	1.100	4.910								
abzugl. Bereiche unter 1,5 m	-0.200	1.100	-0.440								
(SA 00136)											
3.03.06.006 Kinderzimmer	2										
Hauptfläche	2.000	2.000	4.000								
abzugl. Bereich unter 1,5 m	-0.200	2.000	-0.400								
(SA 00139)											
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)											
3.03.08.008 Diele											
3.03 Summe Dachgeschoss 1. Dachgeschoss											
davon Wohnflächen Sonderz. 153,21 m ²											
gerundet 157,00 m ²											
174.220											

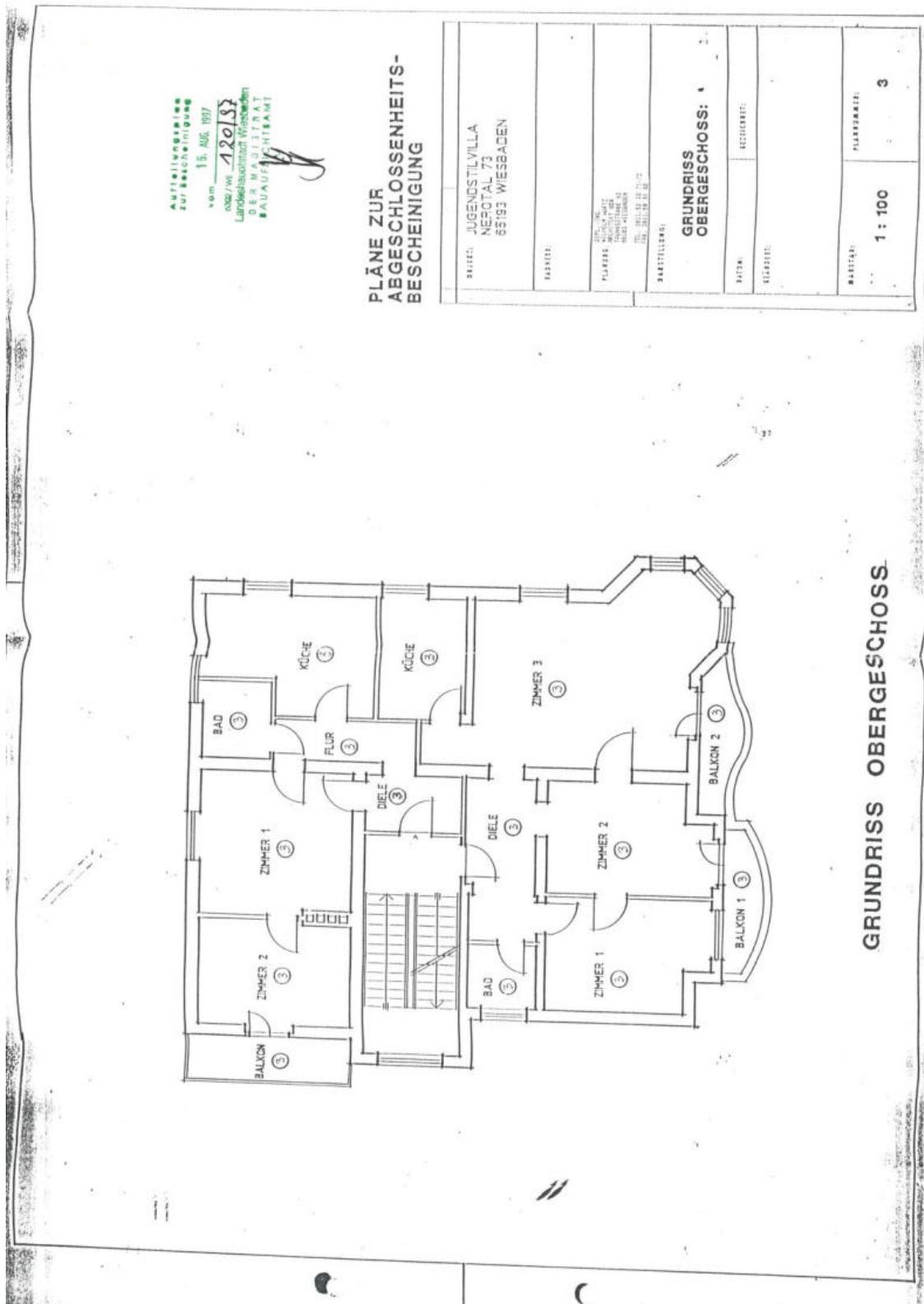
Anlage 2 Teilungspläne, Aufteilungsplan 15.08.1997 Kellergeschoß



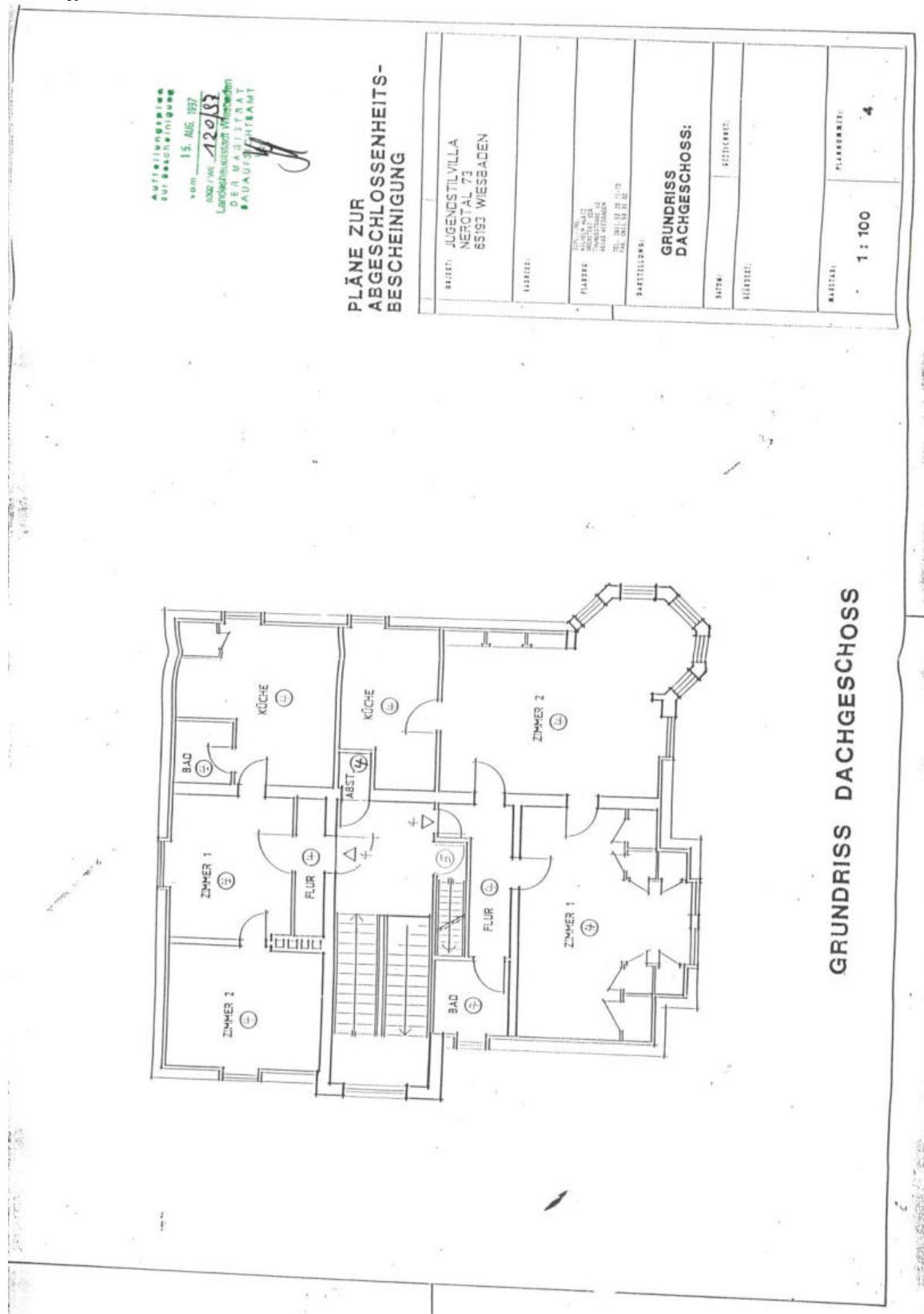
Erdgeschoss



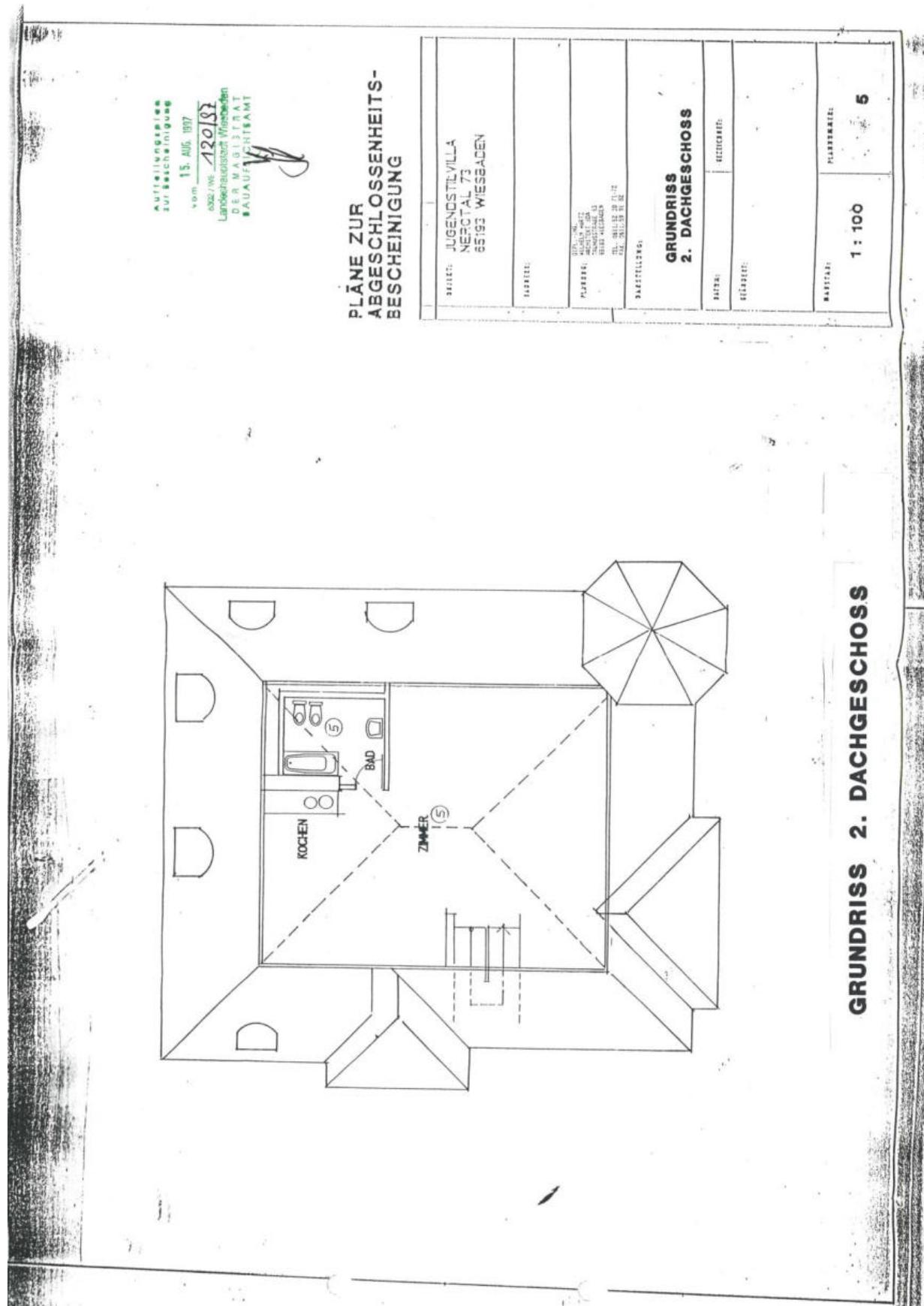
1. Obergeschoss



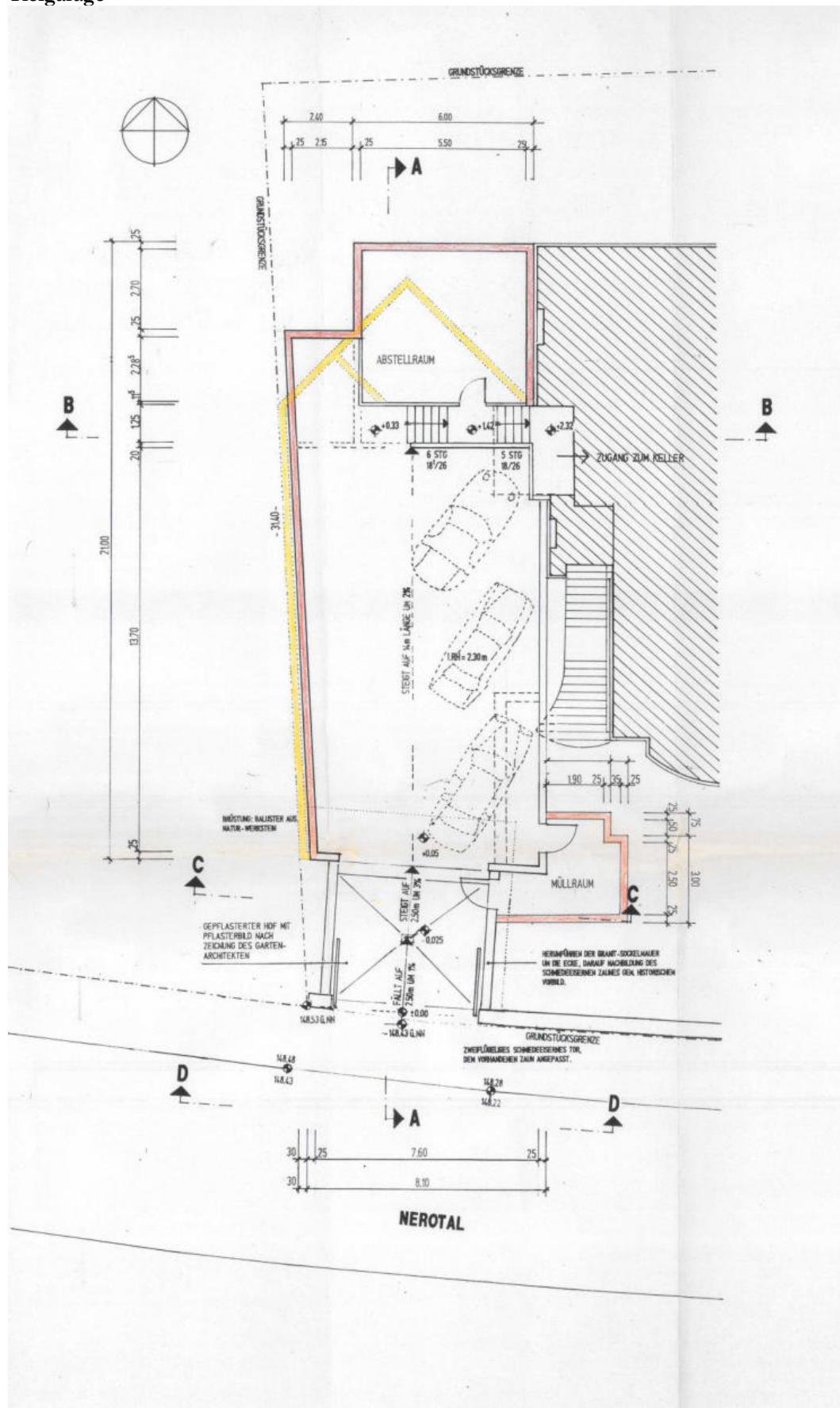
Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



Tiefgarage

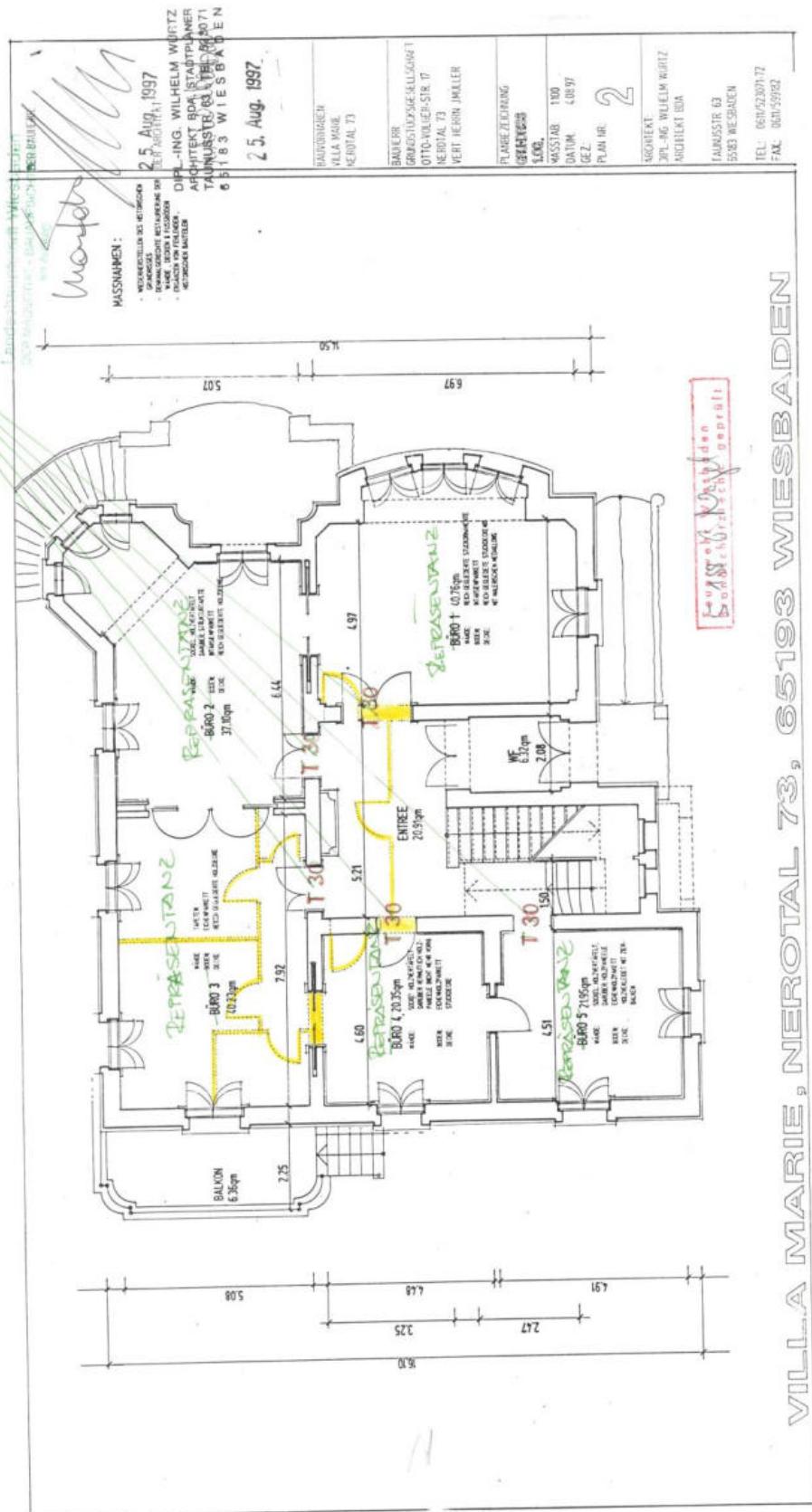


Erdgeschoss

ALLE TREPPENTURMSTÜREN SIND
NACH HIER § 34(9) 700 AUSZURÜSTEN.
SCHLÄFT SIE HISTORISCH DERTHABEN,
SCHLÄFT SIE ERHALTBAREN SIND. SO SIND
SIE IN RÖT-TÜREN AUFZUSETZEN.
GEMEIN BETREUUNG

Bauaufsichtlich geprüft

Aktenzeichen: 6302/51285/97
Wiesbaden, den 07.07.98



Dipl.-Ing. Gerhard Kremer
Chartered Surveyor

von der IHK Wiesbaden
öffentliche bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbauten Grundstücken

+

Obergeschoss

KLETTREPPENKRISTALLEN FINDEN
NACH HBO § 145(5) TSC AUS-
BUNDTREUEN. SOLLTEN DIE
HISTORISCH REETVOLLE SEIN,
SO ENDEN DIE STÄNDIGEN
BRÄST - TREN KUNSTREUTEN
GÖTTINNEN BRETTERING

Bauaufsichtlich geprüft

Wiesbaden, den 07.07.98

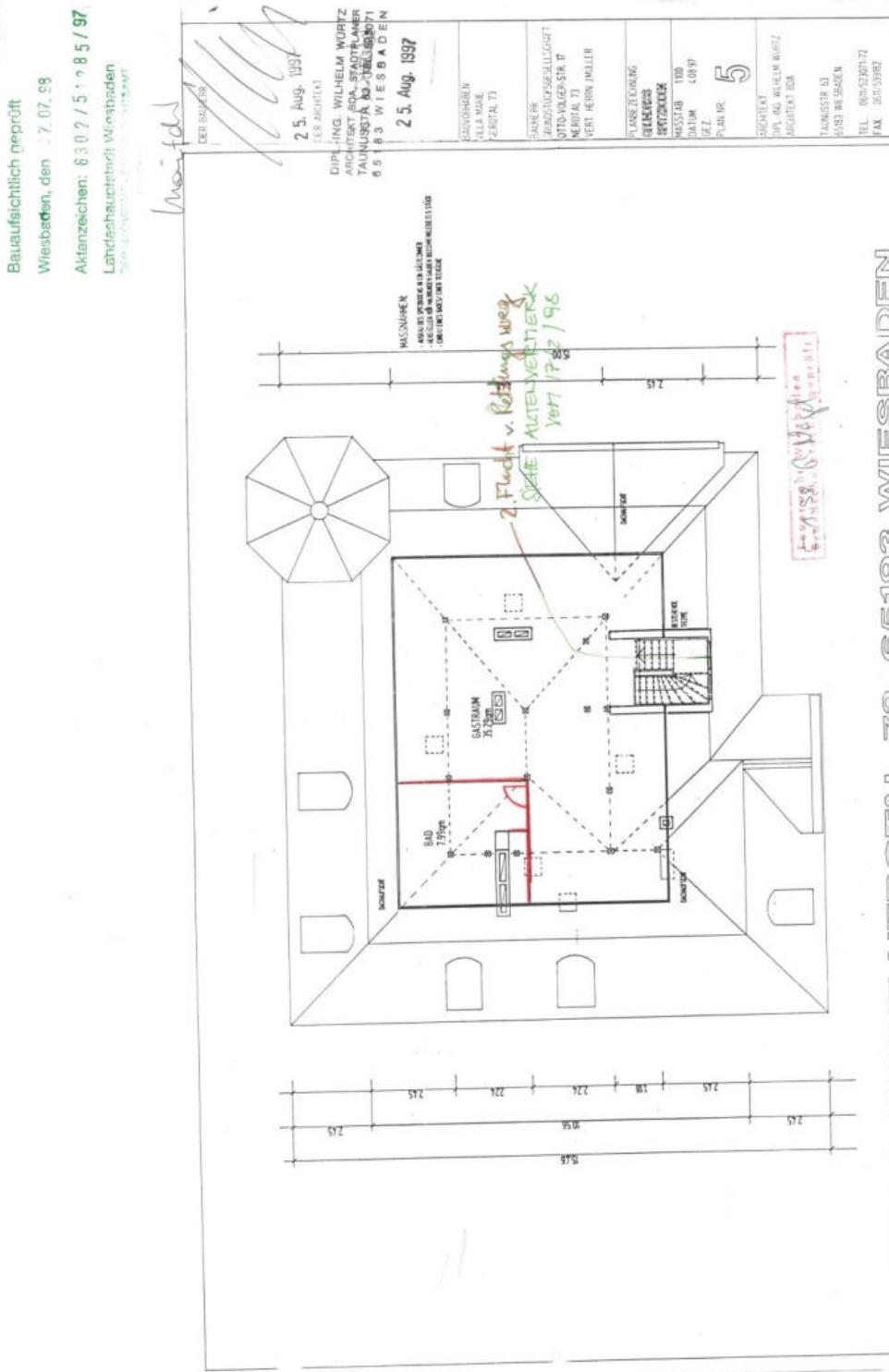
VIL-MAFFIE-NEFOTAL 73, 65193 WIESBADEN

Dachgeschoss

AKT TREPENMASTIKALD 890
NACH HED & SE/1/1 TSD AUF-
ERHÖHLEN. SOZIETÄT SIE
HISTORISCHE KERZEN LAG
ERHALTEN. GEHT SEIN, SIE
FINDEN SIE STATT DESSEN 24
BT - PUNKT AUFZIEHSTROM.
SIEHE BERICHTS

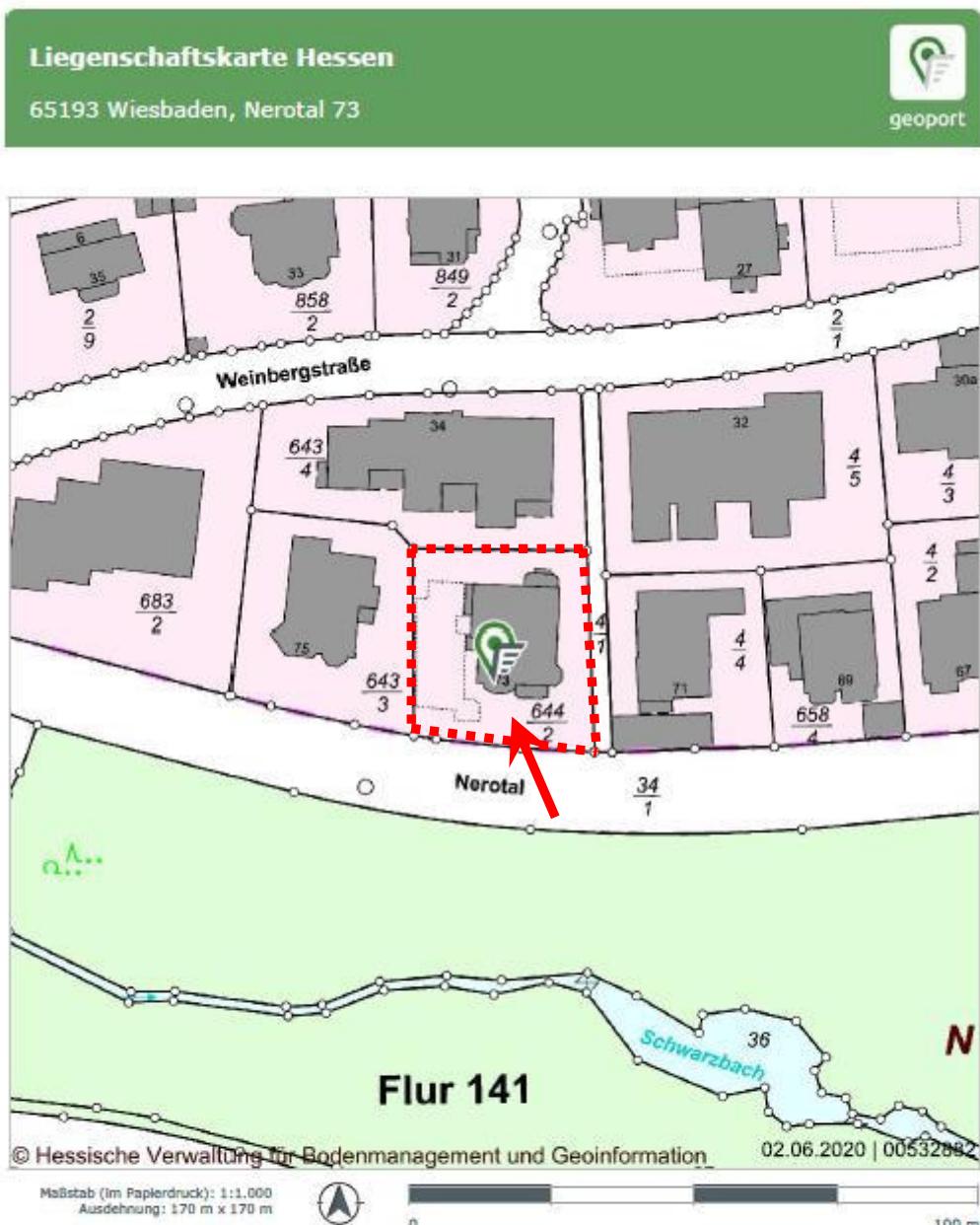
WILHELM A. MARIE, NEROTAL 73, 65193 WIESBADEN

2. Dachgeschoss



VILLA MARIE, NEROTAL 73, 65193 WIESBADEN

Anlage 4 Liegenschaftskarte



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 00532882 vom 02.06.2020 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.
Copyright © by on-geo® & geoport® 2020

Seite 1

Anlagen 5 zum Gutachten Nerotal 73

Objektotos Außenansichten



Straßenansicht



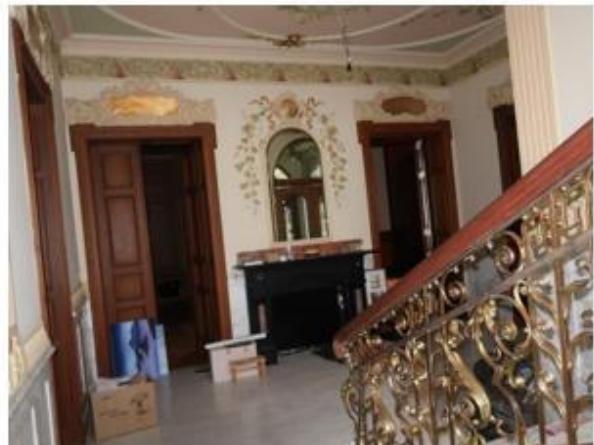
Tiefgaragenzufahrt



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



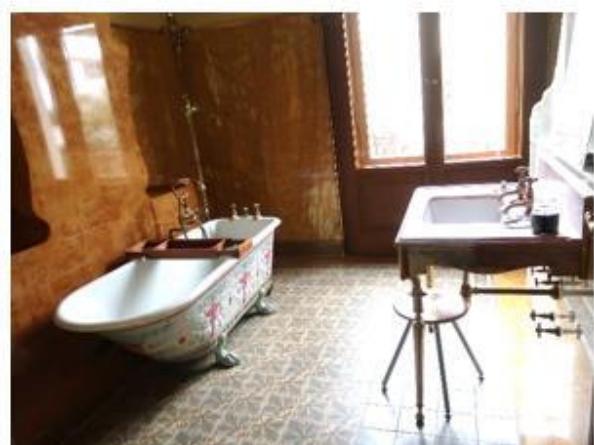
Speisezimmer



Küche



Bad



Objektfotos 1. + 2. Dachgeschoss



1. DG



1. DG Bad



Einbauschrank



2. DG Bad



2. DG Zimmer