

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

Exposee zu dem G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Wohn- und Gästehaus sowie einem Einfamilienhaus
bebauten Grundstück in
65391 Lorch, Schwalbacher Straße 56a
und das unbebaute Grundstück
Gemarkung Lorch Flur 53 Flurstück 223/9



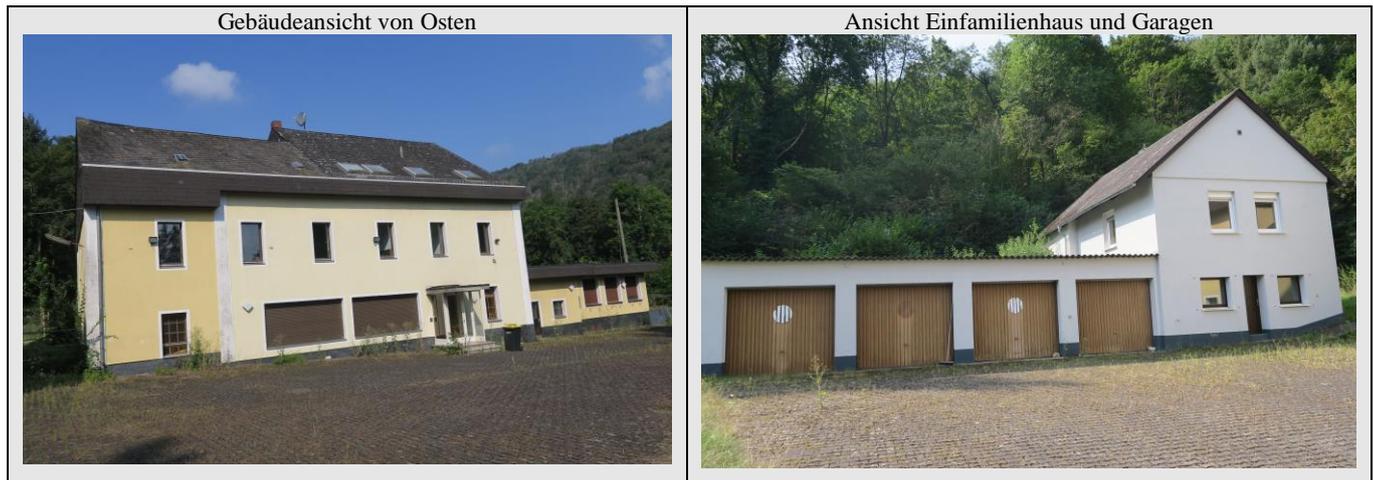
Der Verkehrswert des mit einem
Wohn- und Gästehaus sowie einem Einfamilienhaus
bebauten Grundstück in
65391 Lorch, Schwalbacher Straße 56a
wurde zum Stichtag 19. August 2024 ermittelt mit rd.

340.000,00 €

Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks
Gemarkung Lorch, Flur 53 Flurstück 223/9
wurde zum Stichtag 19. August 2024 ermittelt mit rd.

56.400,00 €

Adresse:	65391 Lorch, Schwalbacher Straße 56a
-----------------	---



Besichtigung am:	19. August 2024	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
-------------------------	-----------------	------------------------	-----------------------------

Nutzungsart:	Ehemaliges Wohn- und Gästehaus und Einfamilienhaus mit 4 Garagen
Besitzverhältnis:	Volleigentum
Grundstücksgröße:	6.781 m ²
Mietfläche:	Erdgeschoss: ca. 279,92 m ² Obergeschoss: ca. 196,64 m ² Dachgeschoss: ca. 108,13 m ² Einfamilienhaus mit 49,83 m ² Wohnfläche
Anzahl der Räume:	<u>Haupthaus:</u> Erdgeschoss: Eingangshalle mit WC-Räumen für Damen und Herren, Aufenthaltsraum, Speisezimmer, Küche mit Lagerräumen, Terrasse. Obergeschoss: 6 Zimmer, Bierstube mit Vorraum und Bar, Küche, 3 WC-Räume, Dusche Flur. <u>Dachgeschoss:</u> 4 Zimmer, Bad/WC und Flur. Nicht ausgebauter Dachboden. <u>Einfamilienhaus:</u> 2 Zimmer, Küche, Bad und Flur
Garage/Stellplätze:	4 Garagenstellplätze und Stellplätze auf dem Grundstück

Objektbeschreibung:	
Lagerekmale:	Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,3 km nordöstlich des Stadtzentrums von Lorch am Rande eines ehemaligen Kasernengeländes. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Mischgebiet sowohl durch eine Wohnbebauung als auch durch gewerblich genutzte Objekte in einem angrenzenden Gewerbegebiet in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der Ortsrandlage von vergleichsweise normalen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben einem Lebensmittelmarkt (z.B. 'Rewe') auch mehrere Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Zwar verfügt Lorch weiterhin über eine Grundschule und auch die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort gewährleistet, jedoch mangelt es in der Stadt an Einrichtungen zur Deckung des aperiodischen Bedarfs.

	Einrichtungen dieser Art sowie ergänzende gängige Schularten befinden sich jeweils in der rd. 13 km östlich gelegenen Stadt Rüdesheim oder der rd. 17 km entfernt gelegenen Stadt Geisenheim.
Bauliche Anlage:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem ehemals als Wohn- und Gästehaus genutzten Gebäude und einem Einfamilienhaus mit einem Garagengebäude bebaut. Das 2-geschossige Wohn- und Gästehaus wurde in herkömmlicher Massivbauweise mit in Teilbereichen ausgebautem Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion errichtet und ist teilweise unterkellert. Es gibt keine Informationen über das Ursprungsbaupjahr. In den vergangenen Jahren wurden keine Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt. Das in herkömmlicher Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus ist unterkellert und verfügt im Erdgeschoss über eine Wohnung. Das Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion ist nicht ausgebaut. Im Jahr 2014 wurden im Bereich der Wohnung im Erdgeschoss Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt und die Fassade wurde gedämmt.
Ausstattung:	<u>Wohn- und Gästehaus:</u> Räume mit Parkett-, Holzdielen- oder PVC-Böden. Wände mit Holzvertäfelung oder mit Tapeten. Decken in Teilbereichen als OWA-Decken oder mit Holzschalung und Putzflächen gestrichen. Sanitärräume mit Fliesenboden und Wände in Teilbereichen gefliest. Holz- und Kunststofffenster mit Isolierglas. Das Gebäude verfügt über eine abgängige Öl-Zentralheizungsanlage. <u>Einfamilienhaus:</u> Wohnräume mit Laminat und Wände tapeziert. Küche und Bad mit Fliesenboden, Wände in unterschiedlicher Höhe gefliest. Kunststofffenster mit Isolierglas. Das Gebäude verfügt über keine Heizungsanlage.
Immissionen:	Von der in unmittelbarer Nähe nordwestlich an den Bewertungsgrundstücken vorbeiführenden Schwalbacher Straße (L3033) gehen tagsüber und nachts vergleichsweise normale Lärmbeeinträchtigungen von dem innerörtlichen Anliegerverkehr und dem überörtlichen Durchgangsverkehr aus.

Objekteigenschaften:	
Baujahr:	Nicht bekannt
Sanierung:	Einfamilienhaus 2014
Zustand:	Altersbedingt abgenutzter baulicher Zustand.
Instandhaltungsstau:	Instandhaltungs- und Renovierungsstau vorhanden.
Wertbeeinfl. Rechte und Beschränkungen:	Im Grundbuch sind in Abteilung II Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrechte) und Leitungsrechte vermerkt.

Planungsrechtliche Gegebenheiten:	
Bebauungsplan:	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wispertal – 3. Änderung“
GRZ:	zul. GRZ = 0,60
GFZ:	zul. GFZ = 1,20
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück wurde mit 2 Gebäuden und einem Garagengebäude bebaut.
Besondere Festsetzungen:	Teilgrundstück dient dem Hochwasserschutz und als Fläche zum Schutz der Natur und Landschaft. Zufahrt zum Grundstück über eine Brücke mit <u>eingeschränkter</u> Tragfähigkeit.

Marktgegebenheiten:	
Vermietungsmarkt:	Das ehem. Wohn- und Gästehaus verfügt über eine überwiegend abgängige und nicht mehr zeitgemäße Ausstattung. Die Heizungsanlage ist abgängig. Eine nachhaltige Vermietung erscheint nur im Zusammenhang mit umfangreicher Sanierung und Modernisierung möglich. Das Einfamilienhaus kann nur nach Einbau einer Heizungsanlage genutzt werden.
Verwertbarkeit:	Aufgrund der Lage, des altersbedingt abgenutzten baulichen Zustandes und der überwiegend abgängigen Ausstattung des Vorderhauses erscheint eine Verwertung nur eingeschränkt möglich.
Leerstand:	Zum Bewertungstichtag standen die Gebäude leer.

Objekt II:	Unbebautes Grundstück Gemarkung Lorch, Flur 53 Flurstück 223/9
Besitzverhältnis:	Volleigentum
Größe:	1.115 m ²
Nutzung:	Das unbebaute Grundstück ist befestigt und wurde ehemals als Parkplatzfläche genutzt.