

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
**Wohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück
in 65391 Lorch, Binger Weg 34** sowie das
unbebaute Grundstück Gemarkung Lorch, Flur 86 Flurstück 426



**Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks
65391 Lorch, Binger Weg 34**
wurde zum Stichtag 26. Februar 2024 ermittelt mit rd.

320.000,00 €

**Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks
Gemarkung Lorch, Flur 86 Flurstück 426**
wurde zum Stichtag 26. Februar 2024 ermittelt mit rd.

3.400,00 €

Adresse:	65391 Lorch, Binger Weg 30
-----------------	-----------------------------------



Besichtigung am:	26. Februar 2024	Besichtigt von:	Dipl.-Ing. Thomas Augustini
-------------------------	------------------	------------------------	-----------------------------

Nutzungsart:	Wohnhaus mit Garage
Besitzverhältnis :	Volleigentum
Grundstücksgröße :	544 m ²
Mietfläche :	Wohnung EG + DG = 140,69 m ² (Wohn-) Räume im KG = 59,48 m ²
Anzahl der Räume:	<u>Kellergeschoss:</u> Das Kellergeschoss wurde für Wohnzwecke ausgebaut. 2 Zimmer, Küche, Bad und Flur. Ein Kellerraum für Wohnzwecke genutzt. <u>Erdgeschoss:</u> 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Diele. Terrasse <u>Dachgeschoss:</u> 2 Zimmer, Bad/WC, Flur
Garage/Stellplätze:	Einzelgarage und 1 überdachter Stellplatz

Objektbeschreibung :	
Lagemerkmale :	Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 2 km südöstlich des Stadtzentrums von Lorch in einem Wohngebiet in der unmittelbaren Nähe zu der Bahntrasse Wiesbaden - Koblenz. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe zur vorgenannten Bahntrasse von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 3 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Rewe') auch zahlreiche 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 in der Stadt Rüdesheim oder in der Stadt Geisenheim.
Bauliche Anlagen :	Freistehendes 1-geschossiges Wohnhaus, mit voll ausgebautem Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion, voll unterkellert. Als Gebäude wurde im Jahr 1976 im Kellergeschoss in herkömmlicher Massivbauweise in Mauerwerk-/Stahlbetonkonstruktion und im Erd- und Dachgeschoss als Fertighaus errichtet.

	Das Grundstück liegt auf einem von Nordosten nach Südwesten stark abfallendem Gelände, von dem Binger Weg ansteigend. Die Höhenunterschiede wurden durch die vorhandene Bebauung, Stützmauern und Treppenanlagen ausgeglichen. Das Gebäude befand sich zum Wertermittlungsstichtag überwiegend in einem dem Alter entsprechenden normal abgenutzten baulichen Zustand.
Immissionen:	Von der an der in unmittelbarer Nähe südwestlich von dem Grundstück gelegenen Bundesstraße B 42 und insbesondere der direkt an den Binger Weg angrenzenden Bundesbahnlinie Wiesbaden - Koblenz gehen tagsüber und nachts Lärmbeeinträchtigungen aus. Der Binger Weg wird als Wohnstraße überwiegend von den Anliegern der umliegenden Wohnhäuser genutzt. Der Anliegerverkehr verursacht vergleichsweise normale Immissionen.
Ausstattung:	Seit der Fertigstellung des Wohnhauses wurden neue Schallschutzfenster eingebaut und das Bad im Erdgeschoss wurde modernisiert. Die Wohnräume und Schlafräume im EG und DG verfügen über Teppichböden, Wände tapeziert. Küche mit PVC-Belag, Bad mit Fliesenboden und Wände gefliest. Das Gebäude wird über eine Zentralheizung beheizt. In dem Gutachten wird ein Austausch der Heizungsanlage unterstellt. Die Wohnräume werden über Plattenheizkörper beheizt.

Objekteigenschaften :	
Baujahr:	1976
Sanierung:	Nicht bekannt
Zustand:	Altersbedingt abgenutzter baulicher Zustand.
Instandhaltungsstau :	Instandhaltungs- und Renovierungsstau im EG und DG
Wertbeeinfl. Rechte und Beschränkungen :	Im Grundbuch sind in Abteilung II Grunddienstbarkeiten – Ver- und Entsorgungsleitungen und Müllcontainerrecht vermerkt.

Planungsrechtliche Gegebenheiten :	
Bebauungsplan :	Kein Bebauungsplan. Bebauung gem. § 34 BauGB.
GRZ :	vorh. GRZ = ca. 0,17
GFZ:	vorh. GFZ = ca. 0,34
Bauliche Nutzung:	Das Grundstück wurde mit einem Wohnhaus bebaut.
Besondere Festsetzungen :	Nicht bekannt

Marktgegebenheiten und Verkehrswert:	
Vermietungsmarkt:	Das Objekt liegt in einem Wohngebiet der Stadt Lorch. Das Wohnhaus verfügt über eine zweckmäßige und eine dem Standard des Baujahres entsprechende Ausstattung. Eine nachhaltige Vermietung erscheint mit angemessenen Mieten möglich.
Verwertbarkeit:	Aufgrund der Lage, des baulichen Zustandes und der Ausstattung erscheint eine Verwertung möglich.
Leerstand:	Zum Bewertungsstichtag wurde das Wohnhaus im KG und die Garage von einem Miteigentümer bewohnt und genutzt.

Objekt II:	Unbebautes Grundstück Gemarkung Lorch, Flur 86 Flurstück 426
Besitzverhältnis :	Volleigentum
Größe:	480 m ²
Nutzung:	Das unbebaute Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag als Gartenland genutzt