



Exposé Aktenzeichen 7 K 13/22
Objektyp Zwei Wohn- und Geschäftshäuser
Adresse Forststraße 2
63322 Rödermark
Grundstück Gemarkung Ober-Roden, Flur 20,
Flurstück 322/2, 802 m²



Gebäude

Das zu bewertende Eckgrundstück ist mit zwei an der Traufseite baulich miteinander verbundenen Wohn- und Geschäftshäusern (nachfolgend Gebäude Nord und Süd genannt) bebaut. Das nördliche, rückwärtig gelegene Gebäude wurde Angabe gemäß 1988 errichtet und verfügt über ein Voll- sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Gebäude ist eingeschossig unterbaut und besitzt einen annähernd rechteckige Grundrissstruktur. Das in Richtung Forststraße ausgerichtete Gebäude Süd aus dem Baujahr 1979 ist zweigeschossig und verfügt ebenfalls über ein ausgebautes Dachgeschoss sowie eine eingeschossige Unterkellerung. Neben der Erschließung werden die Erdgeschosse der Gebäude im Wesentlichen zu Ladenzwecken genutzt. Insgesamt nimmt die Liegenschaft drei Ladeneinheiten auf (1 Stk. in Gebäude Nord und 2 Stk. in Gebäude Süd). Die Ober- und Dachgeschosse werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt (insgesamt 3 Wohneinheiten).

Baulicher Zustand

Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand. Das Gebäude zeigt vor allem in den leerstehenden Einheiten eine langjährig unterlassene Instandhaltung auf. Die Leerstandsflächen (bei Ortstermin insgesamt 3 Wohneinheiten und 2 Ladeneinheit im EG) befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. U.a. sind die Wände, die Decken und Böden sowie die Bäder zu überarbeiten / zu erneuern. Darüber hinaus ist das Kellergeschoss vollumfänglich zu sanieren (großflächige Wasserschäden, Putzschäden und Ausblühungen in diversen Wandbereichen. Zudem sind die morschen, teils abgängigen Balkonbrüstungen und partiell noch eingebaute Holzfenster auszutauschen.

Eckdaten	Wohnfläche	3 Wohneinheiten	209 m ²
	Nutzfläche (Gewerbe)	3 Gewerbeeinheiten	316 m ²
	Garage/Carport/Stellplätze		vorhanden
	Baujahr Süd/ Baujahr Anbau Nord	ca.	1979/1988
	Baujahr fiktiv		1988

Besichtigung Die Besichtigung beschränkte sich auf einen für die Wertermittlung angemessenen Umfang von innen und außen, auf die Außenanlagen sowie auf die Umgebung des Bewertungsgrundstücks.

Nutzung Die nördliche gewerbliche Einheit ist zum Wertermittlungsstichtag an einen Nutzer vermietet. Die restlichen Einheiten sind leerstehend.

Wertermittlung	Stichtag	14.11.2023
	Bodenwert	520.000 €
	Verkehrswert	930.000 €

Anmerkung: Das vorliegende Exposé wurde auf Basis des Wertgutachtens von Gräfe | Augustini | Partner Sachverständige für Immobilienbewertung, Neu-Isenburg, zusammengestellt.

Die obige Kurzfassung ersetzt nicht die Einsicht in das Wertgutachten. Die dort getroffenen Annahmen und Prämissen sind Bestandteil dieser Ausarbeitung. Das Wertgutachten kann beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.