

Adresse: Postfach 1170
68519 Viernheim

Telefon: +49 6204 912401
Fax: +49 6204 912402
Mail: info@bimmob.de
Web: www.bimmob.de

Amtsgericht IB-Nr.: 819/AG/GA/WGH/SB
Versteigerungsgericht Datum: 26.10.2023
Postfach 1151 Ihr Aktenzeichen: 43 K 4/23
64601 Bensheim Exemplarnummer: Kurzexposé

Kurzexposé

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Halle mit Büro und Betreiberwohnung) bebauten Grundstücks in 64653 Lorsch, Ludwig-Erhard-Straße 10, im Grundbuch von Lorsch, Blatt 10799 lfd. Nr. 1 eingetragen



Straßenansicht

Der Verkehrswert des Grundstücks bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Halle mit Büro und Betreiberwohnung) wurde zum Stichtag 29.08.2023 ermittelt mit rd.

557.000,00 €.

Objekt:	Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Halle mit Büro und Betreiberwohnung) bebaut.				
Anschrift:	Ludwig-Erhard-Straße 10 64653 Lorsch				
Grundbuch / Wohnungsgrundbuch:	Grundbuch von Lorsch; Blatt 10799; lfd. Nr. 1				
Katasterangaben:	Gemarkung Lorsch; Flur 7; Flurstück 838/5				
Grundstücksgröße:	1.520 m ²				
Miteigentumsanteile:	- / -				
Baujahr:	Beginn 2011				
Wohnfläche / Nutzfläche:	Die Wohnfläche im Einfamilienhaus beträgt insgesamt rd. 39,78 m ² .				
Räume und deren Anordnung:	EG:	Gewerbe 1: Halle 1; Büro; Kühlraum; Sozialraum	Gewerbe 2: Halle2; Sozialräume		
		Heizungsraum / Hausanschlussraum			
Zwischenebene:	Einheit 1: (zur Straße) 3 Räume; Küche; Bad				
	Einheit 2: (zur Rückseite gleicher Aufgang zur Betreiberwohnung) 2 Räume; Bad				
Obergeschoss:	Betreiberwohnung: 4 Zimmer; Bad; Dusche; Küche; Dachterrasse				
Garage / Carport / Stellplätze:	0 / 0 / 7				
Beschreibung:	Das mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Halle mit Büro und Betreiberwohnung) bebaute Grundstück befindet sich im Norden von Lorsch in einem Gewerbegebiet. Die Anbindung an die Bundesstraße und Autobahn ist als gut bis sehr gut zu bezeichnen. So sind die beiden Autobahnen A 67 und A5 in wenigen Autominuten zu erreichen. Der Baubeginn des Wohn- und Geschäftshauses war im Jahr 2011, das Gebäude besteht				

aus einem Hallenteil, welches zum Zeitpunkt des Ortstermines geteilt ist. Angrenzend an einen Hallenteil ist ein Kühl Lager und ein Büro. Die jeweiligen Hallenteile lassen sich von einer Seite durch ein Rolltor öffnen. In der Zwischenebene (über dem Büro und Kühl Lagerbereich) ist zurzeit eine Wohnung errichtet. Dies ist nach dem gültigen Bebauungsplan nicht zulässig, da im OG die Betreiberwohnung ansässig ist und nur ein Wohnbereich für den Betreiber zulässig ist. Nach Prüfung, Anpassung der Räume und der Nutzungsänderung der Einheit in der Zwischenebene kann dies als Büro genutzt werden. Dies wurde in dem Gutachten unterstellt. Es sind im Gebäude einige Instandhaltungsarbeiten und Bauschäden vorhanden. In diesem Gutachten wurden die Kosten für die Beseitigung auf ca. 104.000 € geschätzt.
Das Grundstück bietet noch Erweiterungsmöglichkeiten, da die zulässig GRZ aus dem Bebauungsplan nicht erreicht wird.

Mietstatus:	Die Gewerbehalle ist unterteilt in zwei Bereiche. Ein Bereich ist verpachtet, der andere Bereich ist eigengenutzt. Zudem gibt es drei wohnwirtschaftliche Bereiche (nicht zulässig), zwei dieser Bereiche sind eigengenutzt und ein wohnwirtschaftlicher Bereich ist vermietet.
Wertermittlungsstichtag:	29.08.2023
Bodenwert:	167.000 €
Sachwert:	557.000 €
Ertragswert:	557.000 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert:	557.000 €

Info: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das vorliegende Exposé nicht die Einsicht in das beim Vollstreckungsgericht befindliche Gutachten ersetzt und keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.



Bild 1: Seitenansicht



Bild 2: Büro



Bild 3: Halle



Bild 4: Wohnung nicht zulässig muss als Büro umgenutzt werden



Bild 5: Betreiberwohnung



Bild 6: Feuchteschäden