

Adresse: Postfach 1170  
68519 Viernheim

Telefon: +49 6204 912401  
Fax: +49 6204 912402  
Mail: [info@bimmob.de](mailto:info@bimmob.de)  
Web: [www.bimmob.de](http://www.bimmob.de)

Amtsgericht  
Versteigerungsgericht  
Postfach 1151

**64601 Bensheim**

IB-Nr.: 819/AG/GA/WGH/SB  
Datum: 26.10.2023  
Ihr Aktenzeichen: 43 K 4/23  
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 m²		
Miteigentumsanteile:	- / -		
Baujahr:	Beginn 2011		
Wohnfläche / Nutzfläche:	Die Wohnfläche im Einfamilienhaus beträgt insgesamt rd. 39,78 m².		
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 Kühlager und ein Büro. Die jeweiligen Hallenteile lassen sich von einer Seite durch ein Rollltor öffnen. In der Zwischenebene (über dem Büro und Kühlagerbereich) 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