

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten

Dr.-Madler-Weg 2
63897 Miltenberg

Tel. 09371-947341
Fax. 09371-947342

Exposé zum Verkehrswertgutachten Amtsgericht Aschaffenburg

Aktenzeichen: 851 K 85/24

Objekt



Wohnhaus mit Nebengebäude

Lage des Objektes	Hauptstraße 2 63924 Rüdenu
Grundstücksbeschreibung	Grundstücksgröße 1.051 qm, unregelmäßiger Grenzverlauf
Gebäudebeschreibung	Zweigeschossiges Gebäude, das Gebäude ist unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
Baujahr	ca. 1956
Wohnfläche	rd. 200 qm Wohnfläche
Wertermittlungstichtag	22. April 2026
Verkehrswert	200.000 €

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernommen wird.

Das vollständige Gutachten kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Aschaffenburg -Abteilung für Immobilienvollstreckung- eingesehen werden.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Dr.-Madler-Weg 2
63897 Miltenberg

Tel. 09371-947341
Fax. 09371-947342

Beurteilung

Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als unterdurchschnittlich beurteilt. Das Gebäude befindet sich in renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand.

Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

Fassade
Erd- und Obergeschoss

- diverse Putzabplatzungen und Beschädigungen
- Im Januar 2026 sind, vermutlich durch eine geplatzte Wasserleitung, im Erd- und Obergeschoss des Gebäudes großflächige Schäden an Wand-, Decken- und Bodenbelägen entstanden. Die Schadensursache wurde nicht behoben,

Obergeschoss
Dachgeschoss

- Absturzsicherung am bodentiefen Fenster wurde demontiert.
- Die tragende Dachkonstruktion wurde teilweise erneuert. An einigen Holzteilen wurden augenscheinlich Fraßspuren von holzschädigenden Insekten vorgefunden, ein aktiver Befall kann nicht ausgeschlossen werden. Eine detaillierte Analyse des Holzzustands mit entsprechender Schätzung von Beseitigungskosten kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Kellergeschoss
Nebengebäude

- teilweise Schimmelbefall, Putzabplatzungen an Wänden
- Decke: Risse und Durchfeuchtungen, korrodierte Stahlträger
- vermutlich Undichtigkeiten der Flachdachabdichtung
- Wände: Risse und Durchfeuchtungen

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 70.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Hinweis:

Nach Auskunft des Landratsamts Miltenberg ergibt sich rein aufgrund der vergangenen Nutzung zum „Handel mit Kraftwagen“ sowie „Instandhaltung von Kraftwagen“ grundsätzlich ein mittleres Gefährdungspotenzial für eventuelle Altlasten.

Nach Auskunft der Eigentümerin befinden sich unterirdische Tanks der ehemaligen Tankstelle auf dem Grundstück.

Das tatsächliche Vorhandensein und das Ausmaß der Belastung des Grundstücks kann nur durch Bodenuntersuchungen und einen entsprechenden Fachgutachter festgestellt werden.

Nach Rücksprache mit dem Gericht wird die eventuelle Belastung durch Altlasten im vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.