BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Dalbergstrasse 2
63739 Aschaffenburg

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Maximilian Zöller
M.Sc. - Real Estate Valuation
B.Eng. - Bauingenieurwesen
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC 17024 für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken izert Hochschule Anhalt, KöR – ZIS izert HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors – MRICS

BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Würzburg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Ottostraße 5
97070 Würzburg

2 K 17/25

Aschaffenburg, 23.06.2026

Exposé zum Verkehrswertgutachten
i.S.d. § 194 BauGB

Grundbesitz: Grundstück bebaut mit freistehendem Einfamilienhaus und Nebengebäuden

Kirchgasse 21 / 21a, 97855 Triefenstein

Grundbuch von Trennfeld, Blatt 3453, Flurstücke 99



Wertermittlungsstichtag: 12.03.2026
Qualitätsstichtag: 12.03.2026

Verkehrswert: **220.500 €** (inkl. 10% Sicherheitsabschlag)

Hinweis: Das Grundstück war im Zuge des Ortstermins nicht zugänglich. Dahingehend konnten weder eine Innenbesichtigung noch eine umfängliche Einsichtnahme des Grundstücks erfolgen.

Bei vorliegendem Exposé handelt es sich um eine stark komprimierte Zusammenfassung wesentlicher Punkte des Gutachtens.

1. Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Würzburg
Zweck der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Liegenschaft:	Kirchgasse 21/21a, 97855 Triefenstein
Objektart:	Freistehendes Einfamilienhaus mit Nebengebäuden
Katasterangaben:	Gemarkung Trennfeld Flurstück 99; Größe: 1.480 m²
Wertermittlungsstichtag:	12.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen (Nähefall)
Baujahr / RND:	1980 / 24 Jahre (EFH)
Gebäudezustand:	Unbekannt
Modernisierungszustand:	Unbekannt
Ausstattungsstandard:	Unbekannt
Vermietungszustand:	Eigennutzung
Wohnfläche:	rd. 95 m² Wohnfläche (Wohnhaus)
Nebengebäude:	Vorhanden (ehem. Wohnhaus, ehem. Stall/Scheune)

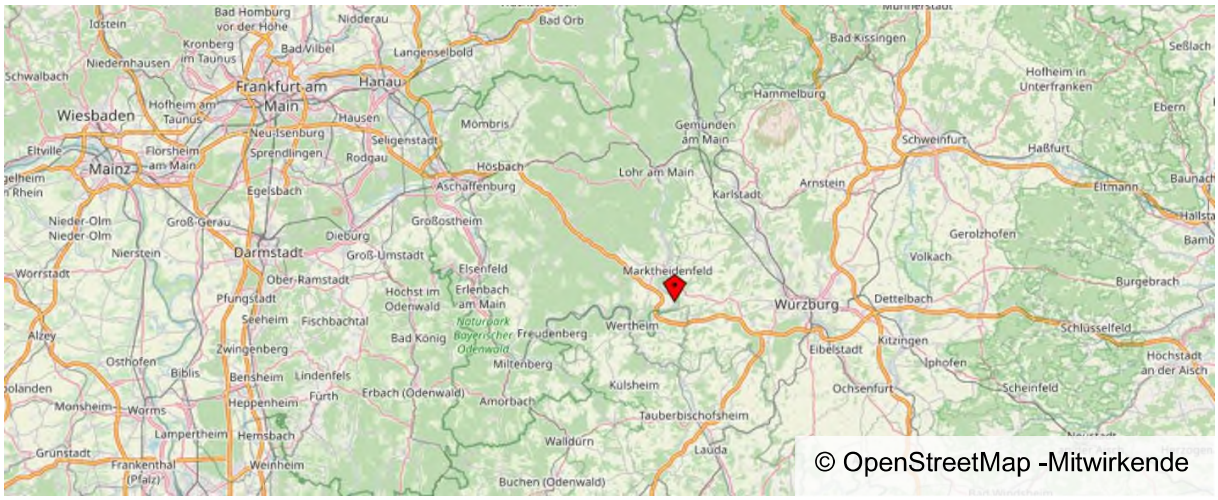
Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	**Besondere objekt-spezifische Grund-stücksmerkmale**	**Sachwert** (maßgebliches Verfahren)	**Gebäudefaktor** €/m² WoFl. €/m² Grstfl.	**Verkehrswert** (inkl. Sicher-heitsabschlag)
96.000 €	20.000 €	245.000 €	2.588 €/m² 166 €/m²	220.500 €

Bemerkung: Die dargestellten Parameter dienen lediglich Übersichtszwecken und bilden die Wertermittlungsparameter nicht vollumfänglich ab.

2. Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Kirchgasse im Ortsteil Trennfeld der Gemeinde Triefenstein (Landkreis Main-Spessart). Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzungen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie vereinzelt kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt. In der direkten Nachbarschaft befindet sich zudem ein Kirchhof. Daneben sind in geringem Umfang auch landwirtschaftlich geprägte Nutzungen vorhanden. Die Bebauungsstruktur entspricht einem gewachsenen Ortskern mit überwiegend aufgelockerter Bebauung.



Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)



Mikrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäudebeschreibung (Einfamilienhaus)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Ortstermins weder eine Innenbesichtigung noch eine Grundstücksbegehung stattgefunden haben. Dahingehend kann die Baubeschreibung nur grob (nach äußerem Anschein / Unterlagen) und ohne Anspruch auf Vollständigkeit erstellt werden.

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus (Fertighaus)
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Baujahr:	Ca. 1980
Bauweise:	Fertigbauweise, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Raumaufteilung:	KG: Flur, Technikraum, Kellerräume EG: Diele, Küche/Abstellraum, Esszimmer, Wohnzimmer, Terrasse, Diele, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Bad/WC DG: Nicht ausgebauter Bereich (Annahme), Balkon/Loggia Grundrissgestaltung zweckmäßig
Keller / UG:	vollständig unterkellert, Massiv/Stahlbeton
Fassade:	Lochfassade, Faserzementfassadenplatten (asbesthaltig)
Dach:	Satteldach, Holzsparrenkonstruktion, Betondachsteine
Wände:	Fertighausaußenwandaufbau (gem. Baubeschreibung): Asbestzementplatte, Distanzleisten, Holzfaserplatte, Holzständerwerk mit Mineralfaserdämmung, Dampfsperre, Gipskartonplatte
Geschossdecken:	Stahlbetonfertigteil / Holzbalken
Fenster:	Holzfenster aus dem Baujahr, manuelle Kunststoffrollläden im EG
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit nicht gegeben
Elektroinstallationen:	mittlere Ausstattung (Annahme)
Sanitärinstallationen:	Unbekannt
Heizungsanlage:	Unbekannt
Modernisierungen:	Unbekannt
Außenanlagen:	Ver- und Entsorgungsleitungen, Einfriedung: Drahtzaun/-tor
Baumängel / Bauschäden:	Eine Beurteilung möglicher Baumängel/Bauschäden kann aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht vorgenommen werden.
Beurteilung des baulichen Zustands:	Eine Beurteilung des Zustands kann aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht vorgenommen werden. Energetischer Zustand: unterdurchschnittlich (Annahme) Außenanlagen: stark unterdurchschnittlich gepflegt
Hinweis:	Im Rahmen der Gutachtenerstellung steht dem Sachverständigen die Baugenehmigung des Einfamilienhauses zur Verfügung.

3.2 Gebäudebeschreibung (Nebengebäude)

Im Rahmen des Ortstermins waren die Nebengebäude nur teilweise von außen, jedoch nicht in einem hinreichenden Umfang einsehbar. Es handelt sich augenscheinlich um ein ehemaliges Wohnhaus (zur Kirchgasse belegen, Nebengebäude 3) bzw. ehemalige Stallgebäude (Nebengebäude 1+2), jeweils (partiell) in Fachwerkbauweise errichtet. Während die Dacheindeckungen intakt erscheinen, erscheinen die Gebäude insgesamt in bauzeitlichem Zustand, ohne wesentliche Modernisierungen. Außenwände/Fassade befinden sich augenscheinlich in unterdurchschnittlichem Zustand. Es wird davon ausgegangen, dass die Nebengebäude zum Wertermittlungsstichtag lediglich zu reinen Lagerzwecken nutzbar sind. Auf eine detaillierte Baubeschreibung wird in vorliegendem Fall aufgrund fehlender Informationsgrundlage verzichtet.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes



Blick in die anliegende Straße



Ansicht Ost - Zufahrt und Nebengebäude 3



Ansicht West – Nebengebäude 1



Ansicht Ost - Einfamilienhaus



Ansicht West - Einfamilienhaus

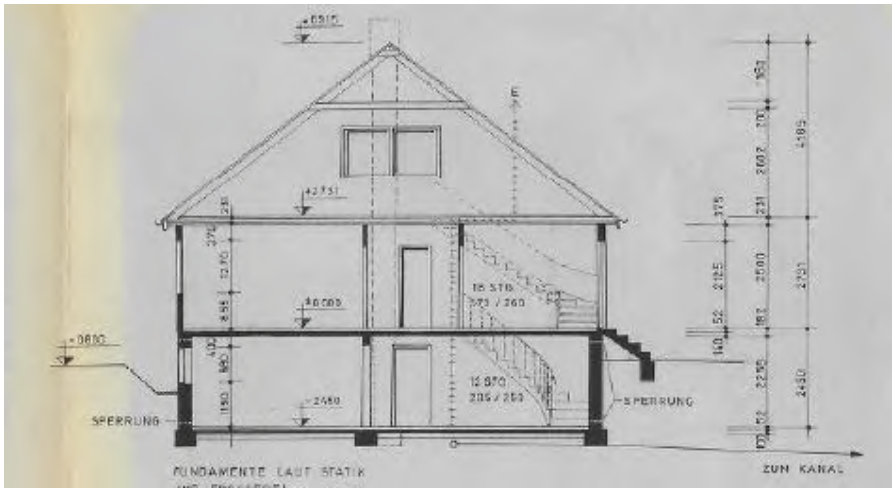


Ansicht Süd - Einfamilienhaus

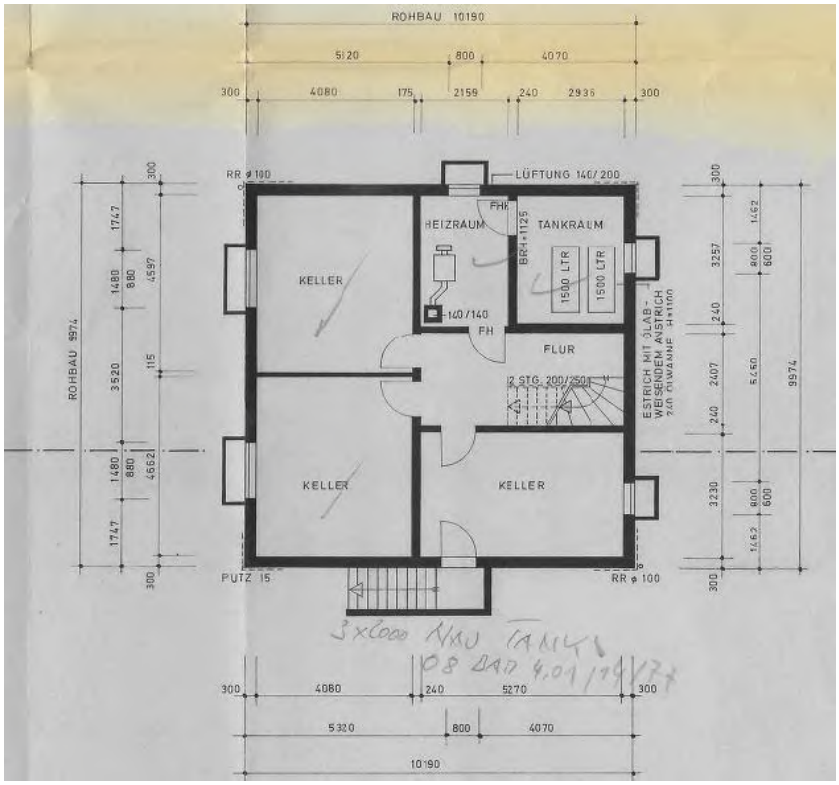
Anlage 2: Grundrisse / Ansichten / Schnitt - Einfamilienhaus



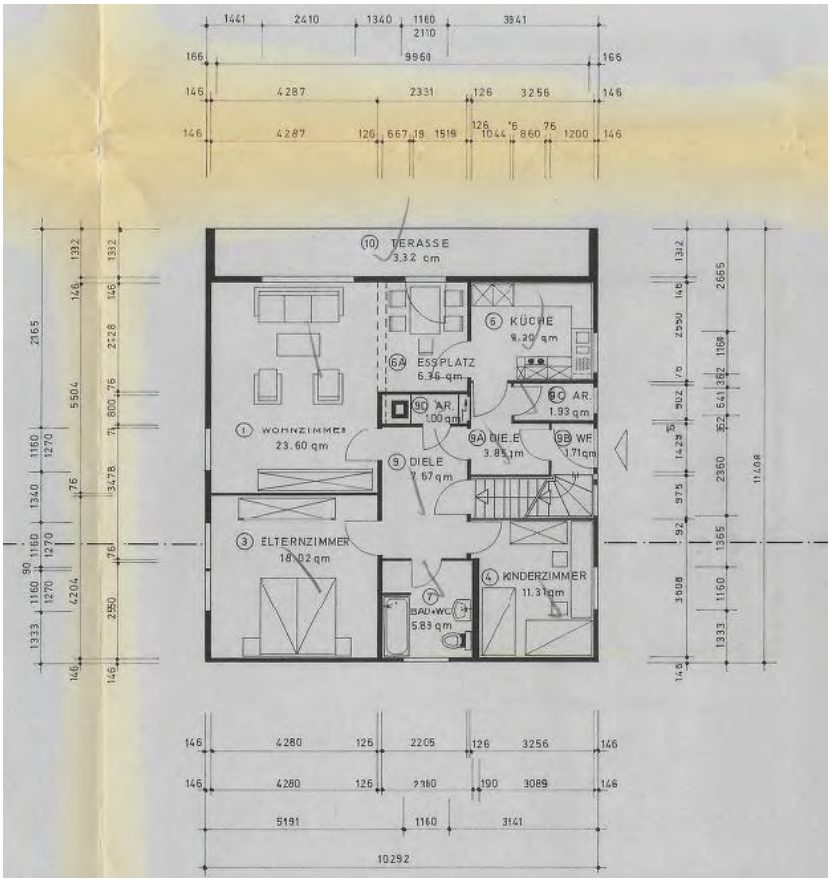
Ansichten



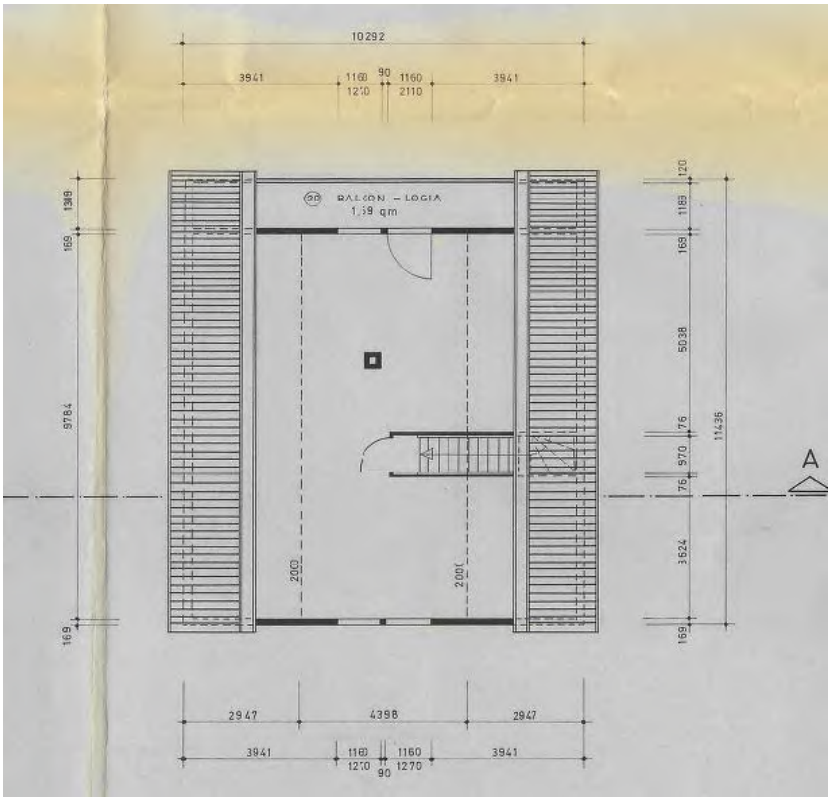
Schnitt



Grundriss - Keller

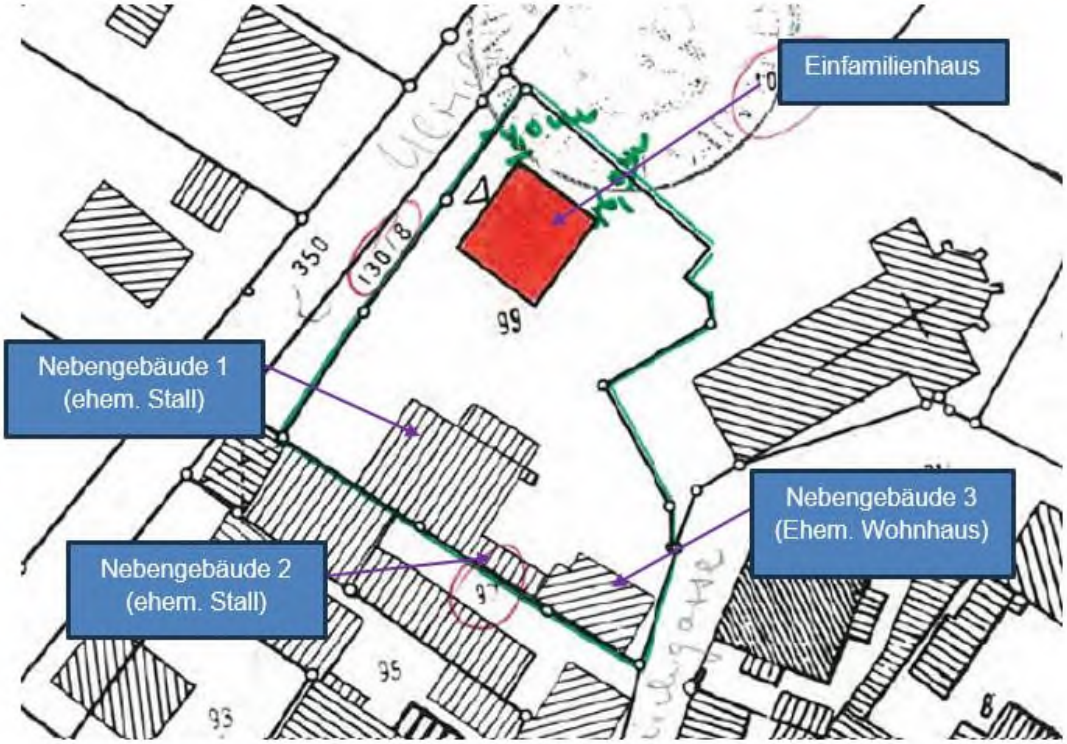


Grundriss - Erdgeschoss



Grundriss – Dachgeschoss

Anlage 3: Lageplan



Anlage 4: Liegenschaftskarte



Zu

Prüfvermerk

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente am 23.06.2026, 09:07:51 hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus einem besonderen Bürger- und Organisationenpostfach.

Eingangszeitpunkt:	23.06.2026, 09:07:42
Absender:	Maximilian Zöller BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Nutzer-ID des Absenders:	DE.Justiz.406cad8c-6aff-4e7e-84ae-0530d6ed78f1.bcd9
Aktenzeichen des Absenders:	26-G-03010
Empfänger:	Amtsgericht Würzburg
Aktenzeichen des Empfängers:	2 K 17/25
Nachrichtenkennzeichen:	jus_by_17821984604406aa420b1-80a6-4bfb-942c-01d1486d395b

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
Exposee.pdf	pdf	nein				
Gutachten.pdf	pdf	nein				
Kostennote.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				