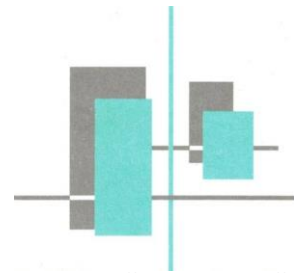


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 2 K 95/25

16.06.2025



Exposé über den unbelasteten Verkehrswert
(i.S. d. § 194 Baugesetzbuch)

des mit einem Wohnhaus mit geschätzt
ca. 267 m² Nutz- und Wohnfläche bebauten Grundstückes
Friedrich-Ebert-Str. 17, 97855 -Triefenstein, OT Lengfurt
– Flstk. 35 zu 223 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 05.06.2026 ermittelt mit

258.000,00 €

(in Worten: zweihundertachtundfünfzigtausend)

Hierin ist ein Sicherheitsabschlag von 15 % enthalten.

**Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Das Gutachten musste nach äußerem Anschein erstellt werden.**

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbeauter Grundstücke

Sachverständiger für
Schäden an Gebäu-
den und Energieeffizienz

von der Regierung von Mittelfranken öffentlich bestellter
und beeidigter Sachverständiger für die Bewertung von
Grundstücken mit aufstehenden landwirtschaftlichen Bau-
ten
zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 2 K 95/25

Grundbuch: Amtsgericht Gemünden am Main
Blatt 3937

Kataster: Gemarkung: Lengfurt

Flurstück: lt. Grundbuchauszug vom 23.12.2025

Flstk. 35 lfd. Nr. 1 zu 223 m²

Mieter: Von den Parteien wurden keine Angaben zu Mietverhältnissen gemacht. Weder ist die Anzahl der Wohnungen verbindlich bekannt noch liegen Daten zu Mitverhältnissen vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude ein Zweifamilienhaus ist.

Allgemeine Vorbemerkungen:

Eine Innenbesichtigung war in den Ortsterminen nicht möglich. Aus diesem Grund muss das Gutachten nach äußerem Anschein erstellt werden.

Landkreis: Main-Spessart-Kreis

Ort: Lengfurt ist ein Ortsteil der Gemeinde Tiefenstein.
Der Sitz der Gemeindeverwaltung ist in Lengfurt.
Lengfurt liegt am Main nahe der Landesgrenze zu Baden-Württemberg.
Die Gemeinde ist über die A 3 nach Würzburg angebunden und liegt von Würzburg ca. 22 km entfernt. Alternativ zur Autobahn existiert die Bundesstraße B 8 als Anbindung nach Würzburg.
Lengfurt hat einen Kindergarten, die Grundschule befindet sich ebenfalls in Lengfurt.
Weiterführende Schulen gibt es in Marktheidenfeld.
Marktheidenfeld selbst liegt ca. 3,5 km nördlich von Lengfurt.

Wohn- bzw. Geschäftslage: Das Bewertungsobjekt liegt im Altortbereich von Lengfurt in einem verkehrsberuhigten Bereich.

Straßenfront: Das Flurstück grenzt im Norden mit ca. 8,5 km Länge an die Friedrich-Ebert-Straße und im Osten mit ca. 7,5 km an die Büttnerstraße.

Bemerkungen: Das Grundstück hat einen L-förmigen Zuschnitt.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Es muss unterstellt werden, dass sämtliche Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom) vorhanden und



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 2

Gerichts-AZ: 2 K 95/25

	funktionstüchtig sind. Vermutlich hat das Grundstück einen Gasanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Durch die verdichtete Bauweise im Altortbereich liegen Grenzbebauungen auf allen Grundstücksgrenzen vor.
Naturschutz / Denkmalschutz:	Gemäß Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) liegt das Objekt im Bereich eines Bodendenkmals (D-6-6123-0091). Es handelt sich nicht um ein Baudenkmal auch nicht um ein Ensemble.
Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan:	Gem. schriftlicher Stellungnahme der Gemeindeverwaltung ist das Objekt als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht nicht.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	erschlossenes baureifes Land
Beitrags- und Erschließungszustand:	Seitens der Parteien wurden keine Angaben zu etwaigen offenen Herstellungsbeiträgen gemacht. Es wird unterstellt, dass sämtliche Beiträge abgerechnet und beglichen sind. Nach Angabe der Gemeindeverwaltung sind Verbrauchsgebühren und Beiträge zur Grundsteuer offen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:	Zu evtl. Mietverträgen liegen keine Angaben vor. Vermutlich wird das Objekt von 2 Parteien genutzt.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.
Energieausweis:	Ob ein Energieausweis besteht ist nicht bekannt. Angaben hierzu wurden von den Eigentümern nicht gemacht.

**Wie bereits ausgeführt war eine Innenbesichtigung nicht möglich. Die Bewertung kann deshalb nur auf der Grundlage der Außenansicht erfolgen. Von den Eigentümern wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.
Aus diesen Gründen können zwischen der nachstehenden Beschreibung und dem tatsächlichen Zustand Abweichungen vorliegen.**



Gebäudebeschreibung für das Wohnhaus in
97855 Triefenstein, OT Lengfurt, Friedrich-Ebert-St. 17, Flstk. 35

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut.
Art des Gebäudes:	2-geschossiges Wohnhaus, ob das DG ausgebaut ist, ist nicht bekannt, vermutlich kleiner Gewölbekeller
Baujahr des Wohnhauses:	Hierzu ist keine verbindliche Angabe möglich. Sehr wahrscheinlich wurde das Gebäude vor 1914 errichtet.
Modernisierungen:	Zu evtl. Modernisierungen sind keine genauen Angaben möglich. Die Fassade wurde gestrichen. In Teilbereichen wurden die Holzfenster gegen Kunststoffelemente getauscht. Weiter Angaben zum Innenbereich und Zeiträumen sind nicht möglich.
Erweiterungen:	keine bekannt

Ausführung und Ausstattung

Der nachstehende Standard musste, soweit nicht von außen erkennbar, baujahrestypisch unterstellt werden.

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	vermutlich Bruchstein
Kellerwände:	vermutlich Natursteingewölbe
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv, bzw. wahrscheinlich aus Holzständerkonstruktion
Geschossdecken:	Holzbalken
Fußböden:	keine Angaben möglich
Treppen:	wahrscheinlich Holzwangentreppen
Fenster:	teilweise weiße Holzfensterelemente teilweise weiße Kunststoffelemente
Türen:	
Hauseingangstüre:	einflügliges Aluminiumelement eloxiert mit Verglasung
Innentüren:	keine Angaben möglich



Heizung/Warmwasserversorgung:	Hierzu ist keine Angabe möglich. Unter Umständen werden die Räume über eine Gas-therme beheizt.
Elektroinstallation:	Es wird mittlerer Standard unterstellt.
Außenansicht:	mineralisch verputzt und gestrichen
Dachrinnen:	Kupferblech, tlw. verzinktes Blech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	ältere Ziegelpfannendeckung
Kamin:	Schornsteinverkleidung: soweit einsehbar: verputzt (schadhaft)
Besondere Bauteile:	keine Angabe möglich
Einrichtungsgegenstände:	Hierzu ist keine Angabe möglich. Jedoch wäre eine Möblierung nicht Bewertungsbe-standteil
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung:	Hierzu ist keine Angabe möglich
Belichtung und Besonnung:	Durch die Grenzbebauung teilweise einge-schränkt.
Bauschäden und Baumängel:	Zu Bauschäden bzw. Mängel sind keine Angaben möglich da die Bewertung nach äußerem Anschein erfolgen musste. Lediglich zu der Fassade im Straßen-bereich ist festzuhalten das Putz-mängel durch mechanische Be-schädigung vorliegen. Im rückwärtigen Bereich an der Büttner-straße fehlt tlw. der Anstrich. Durch Rück-baumaßnahmen ist die Fassade in diesem Bereich in Teilen unvollständig.
Allgemeinbeurteilung:	Im Außenbereich an der Friedrich – Ebert – Straße wurden Instandsetzungen im Rah-men technischer Notwendigkeiten durch-geführt. Weitere Angaben sind nicht mög-lich.
<u>Raumaufteilung:</u>	keine Angaben möglich
<u>Innenansichten und Bodenbeläge:</u>	keine Angaben möglich



Beschreibung der Außenanlagen

Entlang der Büttnerstraße besteht eine Freifläche. Diese ist im Zufahrtsbereich mit Verbundsteinpflaster hergestellt.

Entlang der Büttnerstraße existiert eine Wandscheibe auf der Grundstücksgrenze.

Die Wandscheibe ist verputzt.

Soweit erkennbar war der Innenhofbereich an der Büttnerstraße vermutlich bebaut.

Die Anschlüsse an angrenzende Gebäudebereiche wurden nicht überarbeitet.

In dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Toröffnung. Weitere Angaben sind nicht möglich.

Beschreibung der Nebengebäude

Nebengebäude existieren, soweit erkennbar nicht mehr.

Mieten und Nachfolgenutzung

Wie bereits ausgeführt liegen keine Angaben zu etwaigen Mietverhältnissen vor.

Da keine Planunterlagen vorliegen ist auch keine Aussage möglich zum Potential der Raumnutzungen.

Es muss bei der weiteren Bewertung von einem Zweifamilienwohnhaus ausgegangen werden.

Dies stelle auch die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung dar.

Ob eine gewerbliche Nutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich an der Büttnerstraße erfolgt kann nicht beurteilt werden.

Ausschnitt Katasterplan:



Ausschnitt Luftbild:



Die Verwendung des Kartenmaterials der Bay. Vermessungsverwaltung ist nur für die Veröffentlichung im ZVG – Portal zulässig. Für sämtliche weiteren Angaben in diesem Exposee besteht Urheberrecht.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 6

Gerichts-AZ: 2 K 95/25