

öbv Sachverständige Kerstin-Borries-Pöllinger
Rezelsdorfer Str. 27c, 91085 Weisendorf
Tel.: 09163 9940041 o. 015142306423
email: kerstin.poellinger@me.com

An das
Amtsgericht Würzburg
Abteilung für Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen
Ottostraße 5
97070 Würzburg

Kerstin Borries-Pöllinger

von der IHK Nürnberg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken /
Landwirtschaft

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes
Neustadt a.d.Aisch – Bad – Windsheim

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes Ansbach

Mitglied im Sachverständigen-
kuratorium (SVK)
Mitglied im Hauptverband für die
landwirtsch. Buchst. und
Sachverständigen (HLBS)

Zertifizierte Mediatorin



04.08.2025
2 K 12/25.

Exposé

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

- a) an dem unbebauten Grundstück
Köhlersberg, 97783 Karsbach
Flst 471 zu 740 m² (0,0740 ha)
- Waldfläche -

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **09.04.2025** ermittelt mit

1.300 €
(in Worten: eintausenddreihundert)

b) an dem unbebauten Grundstück
Bühlthalgraben, 97783 Karsbach
Flst 846 zu 900 m² (0,0900 ha)
- Waldfläche -

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **09.04.2025** ermittelt mit

1.600 €
(in Worten: eintausendsechshundert)

c) an dem unbebauten Grundstück
Schmalbach, 97783 Karsbach
Flst 670 zu 5.798 m² (0,5798 ha)
- Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche -

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **09.04.2025** ermittelt mit

19.200 €
(in Worten: neunzehntausendzweihundert)

d) an dem unbebauten Grundstück
Heften, 97783 Karsbach
Flst 705 zu 3.509 m² (0,3509 ha)
- Waldfläche, Landwirtschaftsfläche -

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **09.04.2025** ermittelt mit

7.000 €
(in Worten: siebentausend)

e) an dem unbebauten Grundstück
Geige, 97783 Karsbach
Flst 809 zu 960 m² (0,0960 ha)
- Landwirtschaftsfläche -

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **09.04.2025** ermittelt mit

1.950 €
(in Worten: eintausendneunhundertfünfzig)

f) an dem unbebauten Grundstück
Bühlthalgraben, 97783 Karsbach
Flst 838 zu 770 m² (0,0770 ha)
- Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche -

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **09.04.2025** ermittelt mit

1.200 €
(in Worten: eintausendzweihundert)

g) an dem unbebauten Grundstück
Bühlthalgraben, 97783 Karsbach
Flst 858 zu 2.926 m² (0,2926 ha)
- Waldfläche -

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **09.04.2025** ermittelt mit

5.200 €
(in Worten: fünftausendzweihundert)

Vorbemerkungen

Grundbuch	Grundbuchauszug vom 14.11.2024 Amtsgericht Gemünden a. Main, Grundbuch von Karsbach Blatt 2236 <table><tr><td><u>Lfd.Nr.</u></td><td><u>Flst.</u></td><td><u>Größe / m²</u></td></tr><tr><td>8</td><td>471</td><td>740</td></tr><tr><td>13</td><td>846</td><td>900</td></tr><tr><td>9</td><td>670</td><td>5.798</td></tr><tr><td>10</td><td>705</td><td>3.509</td></tr><tr><td>11</td><td>809</td><td>960</td></tr><tr><td>12</td><td>838</td><td>770</td></tr><tr><td>14</td><td>858</td><td>2.926</td></tr></table>	<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Flst.</u>	<u>Größe / m²</u>	8	471	740	13	846	900	9	670	5.798	10	705	3.509	11	809	960	12	838	770	14	858	2.926
<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Flst.</u>	<u>Größe / m²</u>																							
8	471	740																							
13	846	900																							
9	670	5.798																							
10	705	3.509																							
11	809	960																							
12	838	770																							
14	858	2.926																							
Kataster	Gemarkung Karsbach																								
Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Ottostraße 5 97070 Würzburg																								
Auftrag vom	04.02.2025																								
Beweisbeschluss vom	04.02.2025																								
Grund der Gutachtenerstellung	Verkehrswertermittlung wegen Teilungsversteigerung																								
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	Baugesetzbuch, ImmoWertV 2021																								
Ortsbesichtigung	Der Ortstermin fand am 09.04.2025 statt.																								
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag	Als Wertermittlungstichtag sowie Bewertungstichtag für die Grundstücksqualität sind die Wertverhältnisse am 09.04.2025 zugrunde zu legen.																								

Grund- und Bodenbeschreibung

Lage, Gestalt und Form

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Unterfranken
Landkreis:	Main-Spessart
Ort:	Karsbach

Karsbach ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Main-Spessart und deren Hauptort. Die Gemeinde liegt in der Region Würzburg.

Es gibt vier Gemeindeteile, die jeweils eigene Gemarkungen bilden: Heßdorf (Kirchdorf), Höllrich (Pfarrdorf), Karsbach (Pfarrdorf), Weyersfeld (Kirchdorf).

Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gemünden am Main.

Verkehrslage, Entfernungen:

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bundesstraße 27; am Hauptort führt sie als Umgehung unmittelbar westlich vorbei.

In der Gemeinde Karsbach gibt es eine Kindertageseinrichtung.

Der nächste Bahnhof ist in der Stadt Gemünden am Main ca. 7 km entfernt, dort sind auch Einkaufsmöglichkeiten gegeben,

Art der Bebauung und Nutzungen:

Eine umliegende Bebauung ist nicht vorhanden. Die Bewertungsobjekte liegen innerhalb verschiedener Landwirtschaftsflächen.

Immissionen:

Immissionen sind nicht gegeben.

Topografische Grundstückslage/Gestalt und Form:

Die jeweilige topografische Grundstückslage, die Gestalt und die Form der Flste wird bei der Einzelbewertung der Flste dargestellt.

Erschließung

Straßenart:

Die landwirtschaftlichen Flste sind über Grünwege oder Flurbereinigungswege erschlossen.

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastung zum Stichtag 09.04.2025:

In Abteilung II des Grundbuches von Karsbach, Blatt 2236, Ausdruck vom 14.11.2024, bestehen folgende Eintragungen für die lfd. Nr. 8, 13, 9, 10, 11, 12, 14.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 2 K 79/24); eingetragen am 14.11.2024.
Diese Eintragung unterliegt nicht der Bewertung.

Abstandsflächenübernahmeerklärungen:

Gem. Angaben im Ortstermin besteht keine Kenntnis über die Abgabe einer solchen Erklärung für die landwirtschaftlichen Flste.

Naturschutz:

Naturschutzrechtliche Einschränkungen für die Bewertungsflurstücke liegen gem. Schreiben des Landratsamtes Main-Spessart vom 28.02.2025 nicht vor. Die Bewertungsflurstücke befinden sich in keinem naturschutzrechtlichen Schutzgebiet.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Gem. schriftlicher Stellungnahme der Gemeinde Karsbach befinden sich die Flurstücke nicht in einem Sanierungsgebiet.

Es bestehen keine bauplanungsrechtlichen Satzungen nach BauGB.

Denkmalschutz:

Die Bewertungsobjekte sind nicht im Bayerischen Denkmalatlas (Bodendenkmal) aufgeführt.

Altlasten:

Ein Hinweis auf Altlasten liegt gem. Auskunft des Landratsamtes Main-Spessart vom 13.02.2025 für die Bewertungsflurstücke nicht vor.

Der fehlende Eintrag im Altlastenkataster ist jedoch keine Gewähr dafür, dass sich auf dem jeweiligen Grundstück nicht doch eine Altlast befindet.

Flächennutzungsplan:

Gem. Auskunft der Gemeinde besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan. Danach ist der Bereich der Bewertungsgrundstücke als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan besteht zum Stichtag nicht.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Die Bewertungsflurstücke sind als unerschlossene Landwirtschaftsflächen im Sinne des § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 zu beurteilen.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. der o. g. Auskunft des Bauamtes sind für die Flurstücke keine Beiträge nach KAG zu erwarten.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Pachten:

Zu dem Stichtag bestehen keine nicht eingetragenen Rechte, Lasten oder Mieten.

Für die Flste 670 und 705 besteht ein Pachtvertrag aus dem Jahr 1994 im Zusammenhang mit weiteren Flsten. Pachtbeträge für einzelne Flste sind nicht ausgewiesen.

1.1 Beschreibung und Bewertung des Flst 471, Köhlersberg, Gemarkung Karsbach zum Stichtag 09.04.2025:

Lageplan



Bei dem Flst 471 handelt es sich um ein gering bewachsenes Waldstück nord-östlich von Karsbach in erhöhter Lage. Das Flst ist über einen Grünweg und über mehrere fremde Waldgrundstücke zu erreichen.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

Lage:	Köhlersberg
Fläche:	740 m ²
Tatsächliche Nutzung:	740 m ² Forstwirtschaftsfläche
Bodenschätzung:	Flst nicht geschätzt

Die Länge des Flst von Nord-Ost nach Süd-West beträgt ca. 48 m, die Breite von West nach Ost ca. 17 m.

Über die Länge fällt das Flst Richtung Süd-West um 0,90 m ab, von West nach Ost um ca. 2,60 m.

Das Flurstück hat regelmäßige Grenzen und einen nahezu rechteckigen Flächenzuschnitt.

Das Bewertungsobjekt wurde gem. Augenschein und Angaben im Ortstermin in den letzten Jahren nicht bewirtschaftet, bzw. gepflegt.

Der Bewuchs besteht überwiegend aus wenigen Buchen mit einem BHD von 27-35 cm und wenigen jungen Eichen.

Der Bewuchs ist deutlich lückenhaft und nicht homogen.

1 Buche mit einem BHD von ca. 50 cm ist vorhanden.

Insgesamt ist vermehrt Totholz (liegend und stehend) vorhanden.

1.2 Beschreibung und Bewertung des Flst 846, Bühlthalgraben, Gemarkung Karsbach zum Stichtag 09.04.2025:

Lageplan:



Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Lage:	Bühlthalgraben
Fläche:	900 m ²
Tatsächliche Nutzung:	900 m ² Forstwirtschaftsfläche
Bodenschätzung:	Flst nicht geschätzt.

Das Flst ist östlich zwischen Karsbach und Gössenheim gelegen, jeweils ca. 1,8 km Luftlinie von den Orten entfernt.

Die Länge des Flst 846 von Nord nach Süd beträgt ca. 93 m, die Breite von West nach Ost ca. 8 m.

Das Flst fällt von Nord nach Süd um ca. 6 m ab und von West nach Ost um ca. 2,40 m.
 Das Flst ist über einen Grünweg erreichbar.
 Der lückenhafte Bewuchs besteht überwiegend aus Fichten, Buchen und Kiefern mit einem BHD vereinzelt bis zu ca. 35 cm.
 Es ist Totholz und Borkenkäferbefall vorhanden.
 Im Bereich des Flst 846 ist vermehrt mit Wildschweinvorkommen zu rechnen.

1.3 Beschreibung und Bewertung des Flst 670, Schmalbach, Gemarkung Karsbach zum Stichtag 09.04.2025:

Lageplan:



Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Lage:	Schmalbach
Fläche:	5.798 m ²
Tatsächliche Nutzung:	5.798 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	5.776 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (3), Löß (Lö), Bodenzahl 76, Ackerzahl 76 Ertragsmesszahl 4390
	22 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (1), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 69, Grünlandzahl 69 Ertragsmesszahl 15 Gesamtertragsmesszahl 4405

Das Flst ist ca. 50 m östlich der Bebauungsgrenze von Karsbach gelegen und wird zum Stichtag als Ackerfläche genutzt.

Das Flst hat einen leicht trapezförmigen Zuschnitt mit einer Länge von West nach Ost von ca. 140 m und eine Breite von Nord nach Süd mittig von ca. 41 m.

Von West nach Ost steigt und fällt das Flst mehrfach um ca. 0,80 m. Von West nach Ost fällt das Flst um 5,60 m ab. Erschlossen ist das Flst über einen süd-westlich angrenzenden befestigten Flurbereinigungsweg.

1.4 Beschreibung und Bewertung des Flst 705, Heften, Gemarkung Karsbach zum Stichtag 09.04.2025:

Lageplan:



Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Lage: Heften

Fläche: 3.509 m²

Tatsächliche Nutzung: 3.429 m² Grünland
80 m² Forstwirtschaftsfläche

Bodenschätzung: 1.995 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL),
Zustandsstufe (6), Verwitterung, grob, steinig (Vg),
Bodenzahl 33, Ackerzahl 30
Ertragsmesszahl 599
Gesamtertragsmesszahl 599

Das Flst 705 liegt ca. 600 m süd-östlich von Karsbach, am Fuß des Hohhäfter Berges. Erreichbar ist das Flst über einen gut befestigten Flurbereinigungsweg süd-westlich des Flst 705.

Die Länge von Nord nach Süd beträgt ca. 100 m, die Breite von West nach Ost ca. 35 m. Das Flst weist von Nord nach Süd wechselnde Höhenunterschiede zwischen 1,10 m und 1,60 m auf. Von West nach Ost steigt das Flst um ca. 7 m an. Das Flst hat eine leicht unregelmäßige Grundstücksform.

Besonderheit:

In der südlich-östlichen Grundstücksecke befindet sich auf einer Fläche von ca. 80 m² geringer Bewuchs mit Buschwerk. Dieser Bereich ist nicht als Grünland zu bewirtschaften. Werthaltiger Holzbewuchs ist nicht gegeben.

1.5 Beschreibung und Bewertung des Flst 809, Geige, Gemarkung Karsbach zum Stichtag 09.04.2025:

Lageplan:



Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Lage:	Geige
Fläche:	960 m ²
Tatsächliche Nutzung:	799 m ² Forstwirtschaftsfläche 142 m ² Grünland 19 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt

Das Flst ist östlich von Karsbach am nördlichen Rand eines Waldgebietes gelegen, ca. 400 m östlich der Ruine Homburg.

Die Länge von West nach Ost beträgt ca. 192 m, die Breite von Nord nach Süd nur ca. 4 m. Das Flst fällt von West nach Ost um ca. 8 m ab, von Nord nach Süd fällt das Flst über die Breite von 4 m um 1,10 m ab.

Das Flst hat einen ungünstigen, langgezogenen und schmalen Grundstückszuschnitt und war zum Ortstermin in der Natur nur ungefähr auszumachen.

Der Bewuchs besteht aus jüngeren Eichen, Fichten und Unterwuchs. Es besteht ein deutlicher Pflegerückstand.

1.6 Beschreibung und Bewertung des Flst 838, Bühltalgraben, Gemarkung Karsbach zum Stichtag 09.04.2025:

Lageplan:



Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Lage: Bühltalgraben

Fläche: 770 m²

Tatsächliche Nutzung: 770 m² Forstwirtschaftsfläche

Bodenschätzung: Flurstück nicht geschätzt

Das Flst liegt Luftlinie ca. 1,2 km östlich von Karsbach in erhöhter Lage.

Das Flst hat eine regelmäßige, langgezogene Grundstücksform mit einer Länge von Süd-West nach Nord-Ost von ca. 138 m und einer Breite von Nord nach Süd von ca. 5 m. Von Nord nach Süd fällt das Flst um 0,80 m ab, von Süd-West nach Nord-Ost fällt das Flst um ca. 7,80 m ab.

Der Bewuchs ist länger nicht gepflegt worden, es sind Fichten, Ulmen, Eichen und Totholz zu finden. Der Bewuchs ist lückenhaft.

1.7 Beschreibung und Bewertung des Flst 858, Bühltalgraben, Gemarkung Karsbach zum Stichtag 09.04.2025:

Lageplan:



Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Lage:	Bühltalgraben
Fläche:	2.926 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2.926 m ² Forstwirtschaftsfläche
Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt

Das Flst 858 liegt ca. 990 m Luftlinie süd-östlich von Karsbach in einem kleinen Waldgebiet. Das Flst hat eine regelmäßige, nahezu rechteckige, langgezogene Grundstücksform. Die Länge von Nord nach Süd beträgt ca. 120 m, die Breite von West nach Ost ca. 23 m. Von West nach Ost fällt das Flst um ca. 2,20 m ab.

Von Nord nach Süd fällt das Flst um 8,60 m ab.
Das Flst ist bewachsen mit unterdurchschnittlich gewachsenen Kiefern in Bezug auf die Höhe. Der BHD beträgt teilweise bis zu 52 cm.

Rezelsdorf, den 04.08.2025

Kerstin Borries-Pöllinger
SV öbV

2 Anlagen

Anlage 1: Lage von Karsbach in der Region

Anlage 2: Luftbild der Lage von Karsbach und Gössenheim

Anlage 3: Jeweils Lage der Flste zu Karsbach, Lagepläne aller Flurstücke im M 1:1.000, Foto

Anlage 1: Lage von Karsbach in der Region



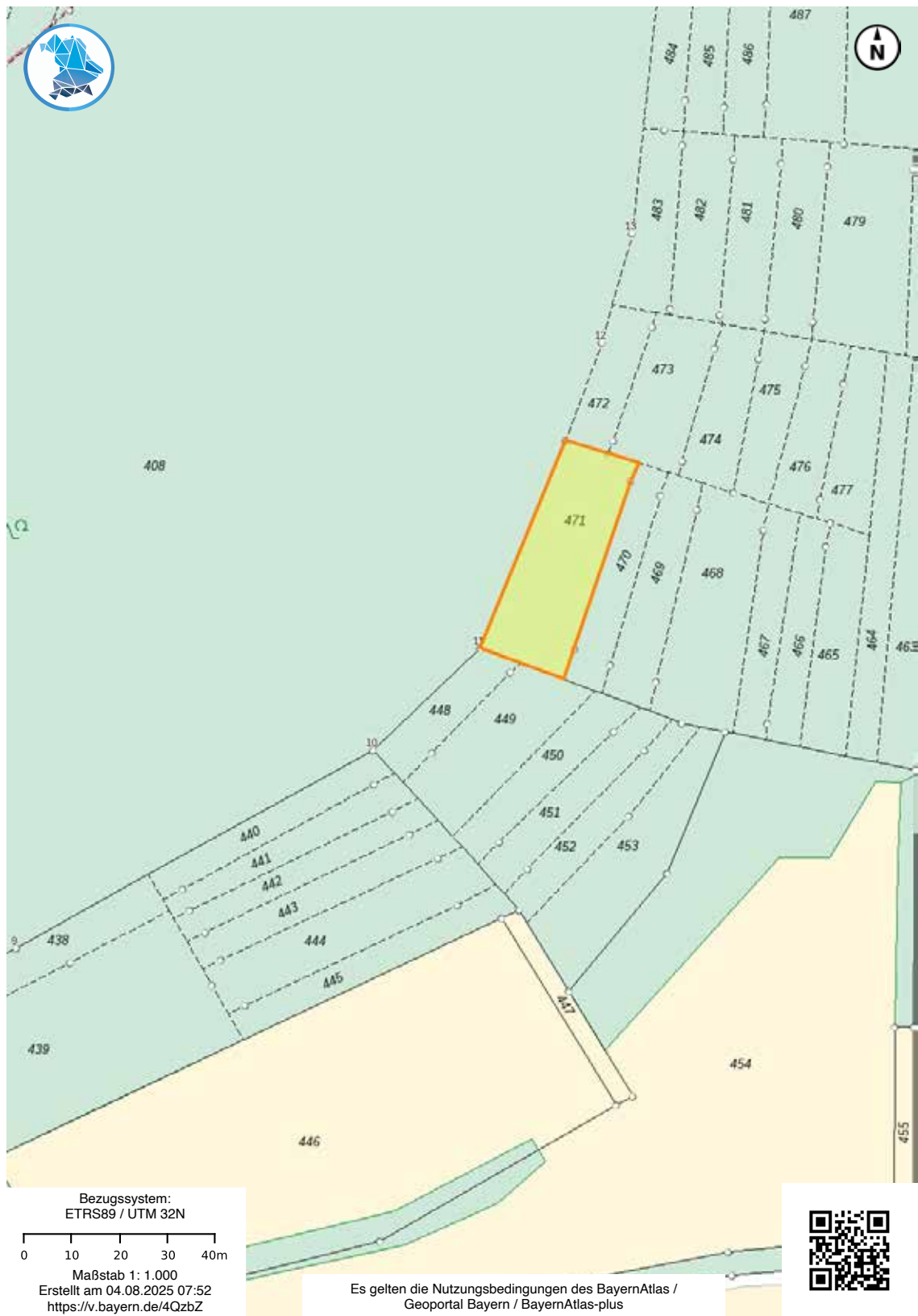
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2017 (Daten verändert), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 2: Lage von Karsbach / Gössenheim:



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert

Anlage 3: Lage der Flste zu Karsbach, Lagepläne 1:1.000
Flst 471:



F1st 471:



Fist 846:

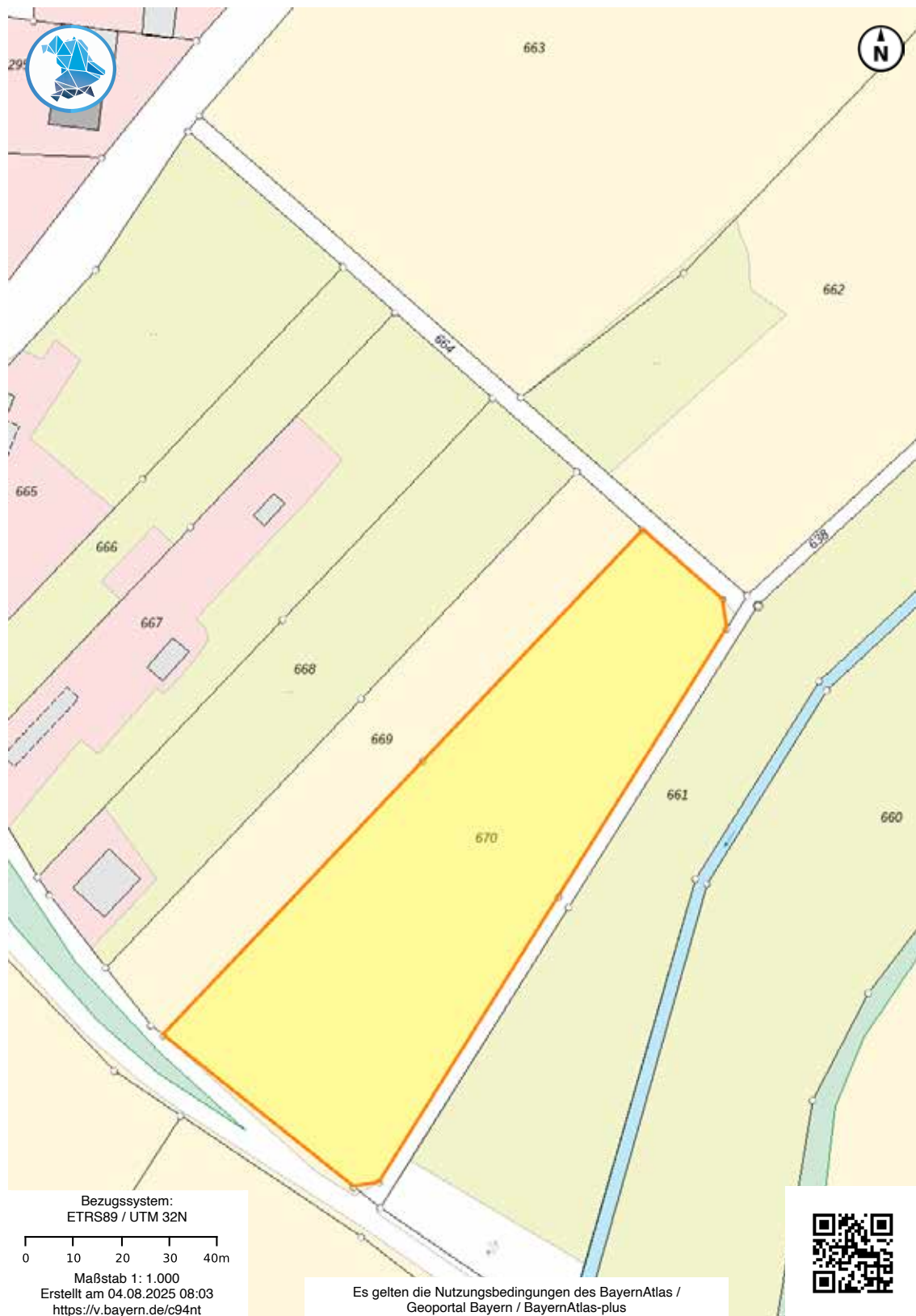


Fist 846:

Blick von



Flst 670:



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert

F1st 670:

Blick von Süd-West nach Nord-Ost



Blick von Süd nach Nord



F1st 705:



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert

F1st 705:

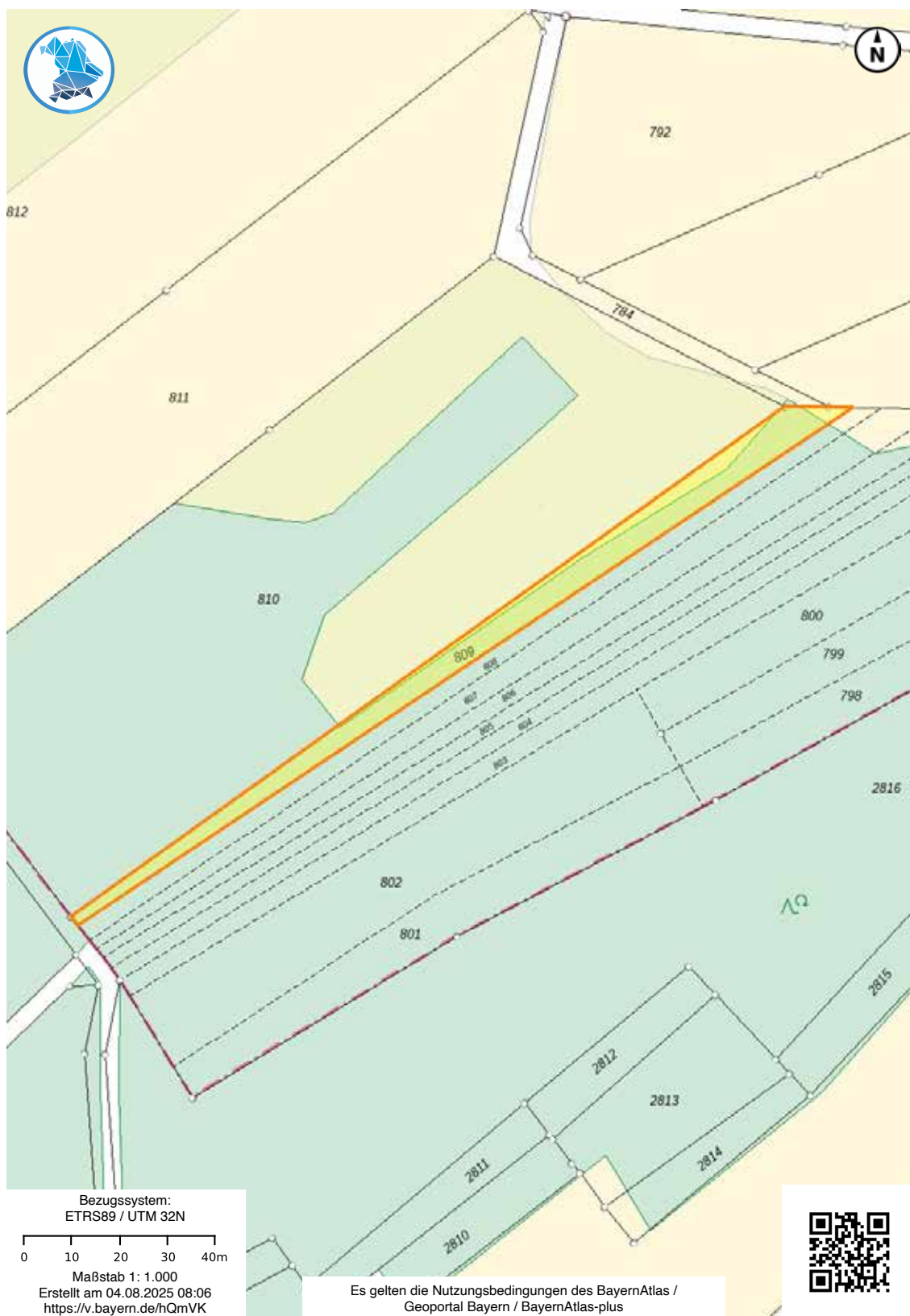
Blick von Nord nach Süd



Blick von West nach Süd-Ost



Flst 809:



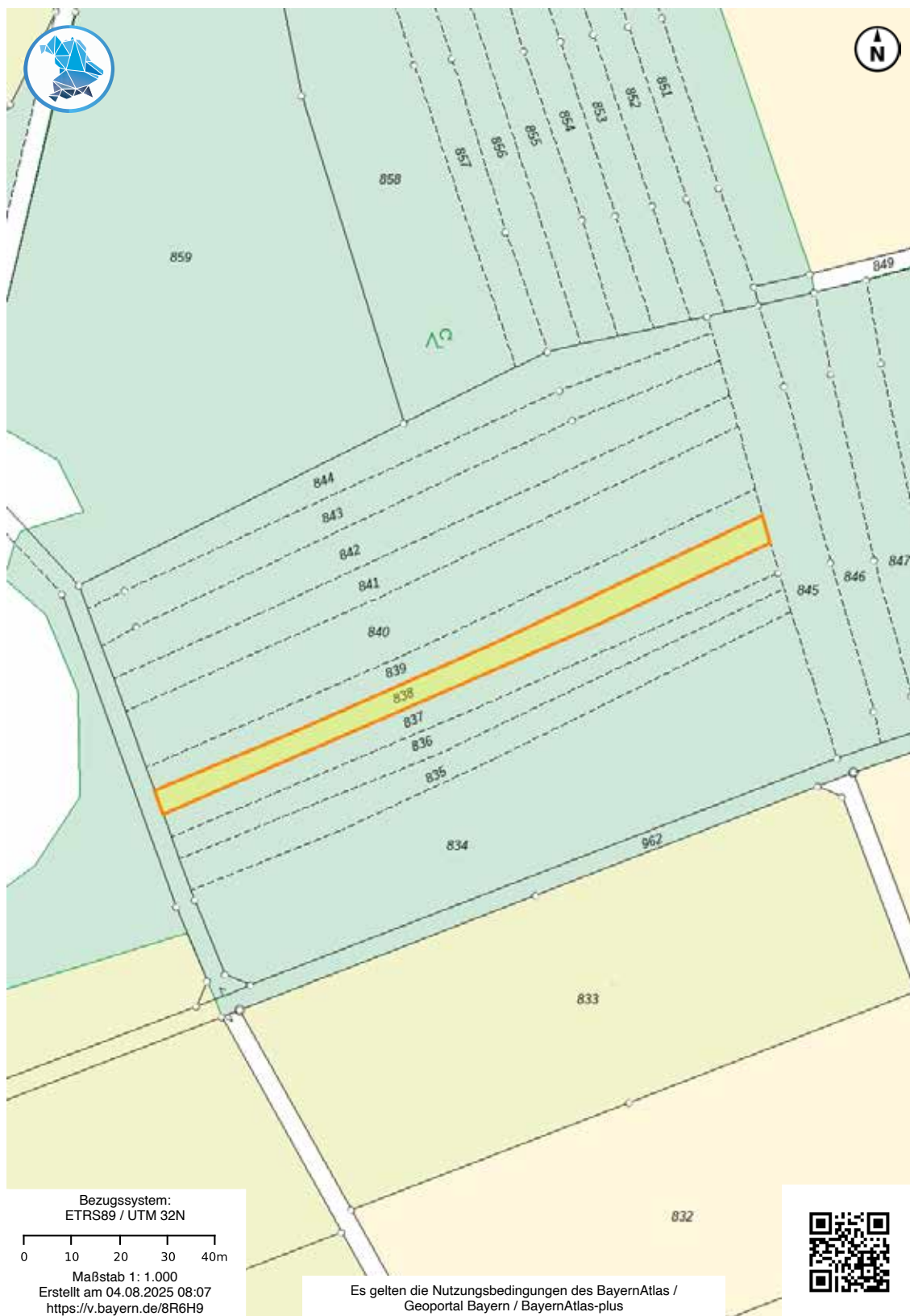
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert

F1st 809:

Blick von Nord nach Süd



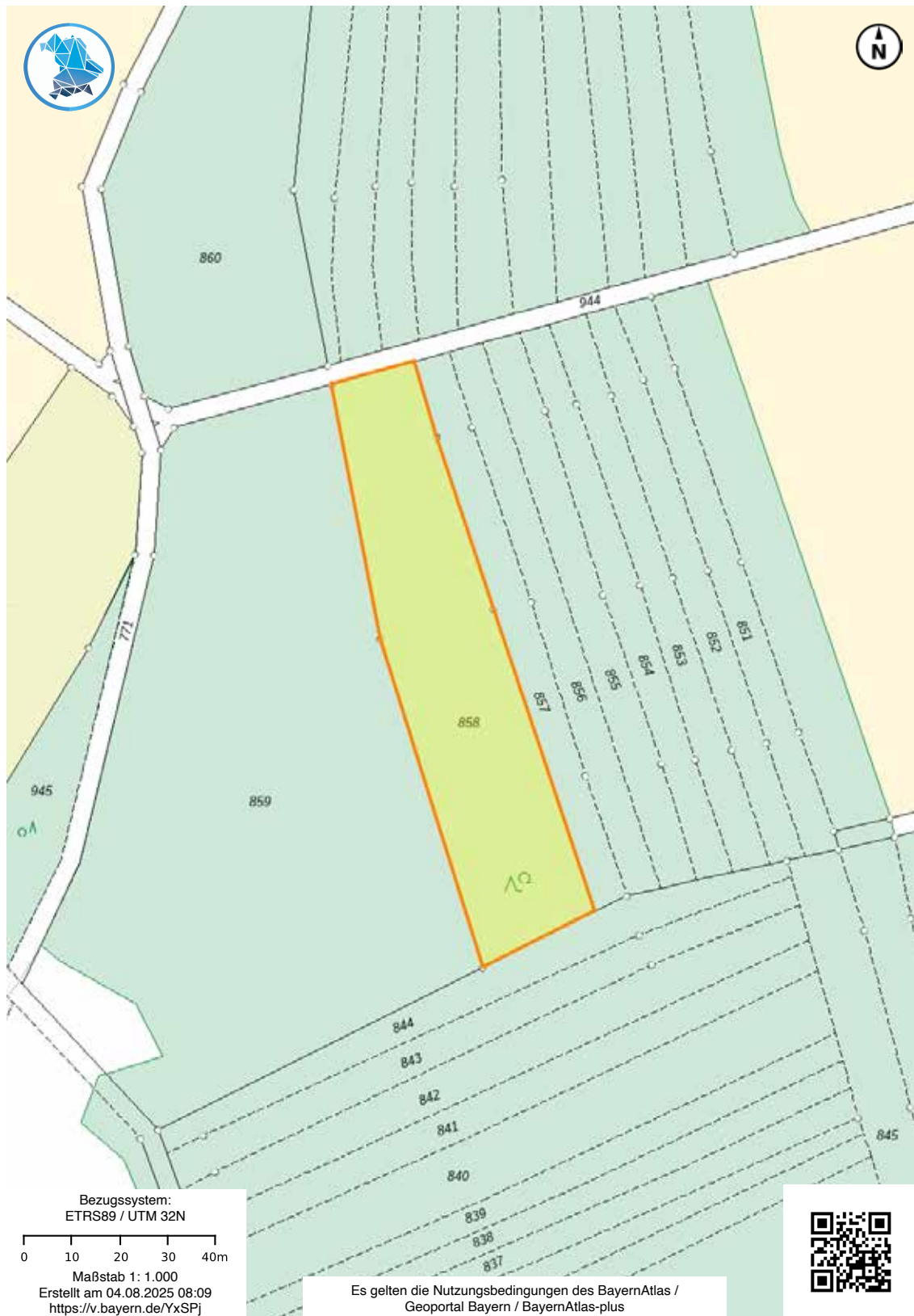
Fist 838:



Fist 838:



Flst 858:



Flst 858:



Erlaubnis für die Verwendung der Karten und Kartenausschnitte:
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2301-0054