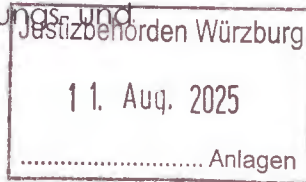


öbv Sachverständige Kerstin-Borries-Pöllinger
Rezelsdorfer Str. 27c, 91085 Weisendorf
Tel.: 09163 9940041 o. 015142306423
email: kerstin.poellinger@me.com

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



07.08.2025
2 K 13/25

GUTACHTEN

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

- a) an dem unbebauten Grundstück
Neugereut, 97783 Karsbach
Flst 1563 zu 1.311 m² (0,1311 ha)
- Landwirtschaftsfläche -

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **17.04.2025** ermittelt mit

3.900 €
(in Worten: dreitausendneunhundert)

Ausfertigung 1

b) an dem unbebauten Grundstück
Hohmall, 97783 Karsbach
Flst 916 zu 11.738 m² (1,1738 ha)
- Landwirtschaftsfläche -

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **17.04.2025** ermittelt mit

38.900 €

(in Worten: achtunddreißigtausendneunhundert)

c) an dem unbebauten Grundstück
Hohmall, 97783 Karsbach
Flst 927 zu 4.079 m² (0,4079 ha)
- Landwirtschaftsfläche -

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **17.04.2025** ermittelt mit

12.800 €

(in Worten: zwölftausendachthundert)

d) an dem unbebauten Grundstück
Köhlerswiesen, 97783 Karsbach
Flst 1112 zu 964 m² (0,0964 ha)
- Waldfläche, Landwirtschaftsfläche -

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **17.04.2025** ermittelt mit

2.100 €

(in Worten: zweitausendeinhundert)

e) an dem unbebauten Grundstück
Stängig, 97783 Karsbach
Flst 640 zu 35.960 m² (3,5960 ha)
- Landwirtschaftsfläche -

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **17.04.2025** ermittelt mit

124.400 €

(in Worten: einhundertvierundzwanzigtausendvierhundert)

Das Gutachten wurde in 9 Ausfertigungen erstellt.

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 41 Seiten, hierin sind 6 Anlagen und 8 Fotos enthalten.

Haftung der Sachverständigen:

Meine Haftung für das vorliegende Gutachten ist beschränkt auf von mir verursachte vorsätzliche und grob fahrlässige Schäden. Der Haftungsfall wegen Fahrlässigkeit ist beschränkt auf die Haftungssumme in Höhe von 200.000,00 € und ist begrenzt auf die Zeit von 3 Jahren nach Gutachtenfertigstellung. Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Gutachtenszweck erstellt.

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage, Gestalt und Form.....	6
2.2	Erschließung.....	7
2.3	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
3	Bewertung der landwirtschaftlichen Flurstücke Nr. 1563, 916, 927, 1112 und 640	9
3.1	BRW / Vergleichskaufpreise für Landwirtschaftsflächen	11
3.2	Beschreibung und Bewertung des Flst 1563, Neugereut, Gemarkung Karsbach	12
3.3	Beschreibung und Bewertung des Flst 916, Hohmall, Gemarkung Karsbach.....	14
3.4	Beschreibung und Bewertung des Flst 927, Hohmall, Gemarkung Karsbach.....	16
3.5	Beschreibung und Bewertung des Flst 1112, Köhlerswiesen, Gemarkung Karsbach.....	18
3.6	Beschreibung und Bewertung des Flst 640, Stängig, Gemarkung Gössenheim.....	20
4	Verkehrswerte	22
5	Literaturverzeichnis	24
6	Anlagen.....	25

1 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>18</td><td>1563</td><td>1.311</td></tr><tr><td>15</td><td>916</td><td>11.738</td></tr><tr><td>16</td><td>927</td><td>4.079</td></tr><tr><td>17</td><td>1112</td><td>964</td></tr></table> Grundbuchauszug vom 14.11.2024 Amtsgericht Gemünden a. Main, Grundbuch von Gössenheim Blatt 3181 <table><tr><td><u>Lfd.Nr.</u></td><td><u>Flst.</u></td><td><u>Größe / m²</u></td></tr><tr><td>1</td><td>640</td><td>35.960</td></tr></table>	<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Flst.</u>	<u>Größe / m²</u>	18	1563	1.311	15	916	11.738	16	927	4.079	17	1112	964	<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Flst.</u>	<u>Größe / m²</u>	1	640	35.960
<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Flst.</u>	<u>Größe / m²</u>																				
18	1563	1.311																				
15	916	11.738																				
16	927	4.079																				
17	1112	964																				
<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Flst.</u>	<u>Größe / m²</u>																				
1	640	35.960																				
Kataster	Gemarkungen Karsbach und Gössenheim																					
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 17.04.2025 statt.																					
Teilnehmer am Ortstermin	Der Antragsteller, 1 Antragsgegner, Frau Kerstin Borries-Pöllinger																					
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag	Als Wertermittlungstichtag sowie Bewertungstichtag für die Grundstücksqualität sind die Wertverhältnisse am 17.04.2025 zugrunde zu legen.																					
Vorliegende Unterlagen	- Lagepläne im M 1:1.000 - Luftbilder - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Main-Spessart - Grundbuchauszüge vom 14.11.2024 - Auskunft der Gemeinde Karsbach																					

	- Naturschutzrechtliche Stellungnahme Landratsamt Main-Spessart - Altlastenauskunft des Landratsamtes Main-Spessart vom 19.02.2025
--	---

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage, Gestalt und Form

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

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), Höllich (Pfarrdorf), Karsbach (Pfarrdorf), Weyersfeld (Kirchdorf).

Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gemünden am Main.

Gössenheim ist eine Gemeinde, deren Hauptort sich im unterfränkischen Landkreis Main-Spessart befindet. Gössenheim liegt an der Wern etwa 30 Kilometer nordwestlich von Würzburg. Gössenheim hat zwei Gemeindeteile: Gössenheim (Pfarrdorf) und Sachsenheim (Kirchdorf).

Demographische Entwicklung:

Die Anzahl der Einwohner in Karsbach liegt im Dezember 2025 bei 1.660.

Die Einwohnerzahl wird im Jahr 2033 auf ca. 1.580 prognostiziert.

Die Anzahl der Einwohner in Gössenheim liegt im Dezember 2025 bei 1.030.

Die Einwohnerzahl wird im Jahr 2033 auf ca. 950 prognostiziert.

Verkehrslage, Entfernungen:

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bundesstraße 27; in Karsbach und Gössenheim führt sie als Umgehung unmittelbar 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.

Gössenheim liegt an der fast ausschließlich von Güterzügen frequentierten Werntalbahn. Etwa 1,2 km nordwestlich des Ortszentrums liegt das Ultraleichtfluggelände Gössenheim. In Gössenheim gibt es eine Kindertageseinrichtung und eine Grundschule.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Es handelt sich bei Bewertungsflurstücken nicht um Wohnlagen und keine Geschäftslage. Die unbebauten Flste sind im Außenbereich gelegen.

Art der Bebauung und Nutzungen:

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

Immissionen:

Immissionen die die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigen würden, 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.

2.2 Erschließung

Straßenart:

Die landwirtschaftlichen Flste sind über Grünwege oder Flurbereinigungswege erschlossen.

2.3 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 unter den Nr. 1 und 2 für die lfd. Nr. 16, Flst 927:

Ferngasleitungsrecht für xxx GmbH; gemäß Bewilligung vom 22.09.1976; eingetragen am 22.10.1976 in Band 33 Blatt 1689; geänderte Berechtigte eingetragen am 10.08.2016 und hierher übertragen am 23.07.2019.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdgastransportleitungsrecht) für xxx GmbH; gemäß Bewilligung vom 26.11.2010 UrNr. 1443/2010 Notar xxx; eingetragen am 13.12.2010 und hierher übertragen am 23.07.2019.

Im Grundbuch von Karsbach ist zugunsten der xxx GmbH, zu Lasten des Flst 927, das o.g. Ferngasleitungsrecht eingetragen:

„Gemäß dem eingetragenen Recht ist die xxx GmbH berechtigt, in einem Grundstücksstreifen von 10 m Breite (Schutzstreifen) eine Erdgastransportleitung DN 1.000 nebst Kabeln und Zubehör mit mindestens 1 m Erddeckung zu verlegen, zu betreiben, dauernd zu belassen und das Grundstück zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Anlage zu benutzen.

Auf dem Schutzstreifen der in Anspruch genommenen Grundstücke dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann – auch anteilig – Dritten überlassen werden.“

Zum Ortstermin war kein in Anspruch genommener Schutzstreifen auf Flst 927 erkennbar.
Die Wertminderung durch das Recht wird auf € 1.000.- geschätzt.

Für die Flste 1563, 916, 927 und 1112 ist unter der laufenden Nr. 3 eingetragen:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Würzburg, AZ: 2 K 79/24); eingetragen am 14.11.2024.

Die Eintragung mit der laufenden Nr. 3 wird nicht bewertet.

In Abteilung II des Grundbuches von Gössenheim, Blatt 3181, Ausdruck vom 14.11.2024,
bestehen folgende Eintragungen für die lfd. Nr. 1, Flst 640:

Laufende Nr. 1 der Eintragungen:

Leibgeding für xxx und dessen Ehefrau xxx; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung
vom 12.12.1983; eingetragen am 29.02.1984 und hierher übertragen am 23.07.2019.

Flst 640, Gemarkung Gössenheim:

Das unter der laufenden Nr. 1 eingetragene Leibgeding wird nicht bewertet, da die
Berechtigten gemäß Auskunft im Ortstermin verstorben sind.

Laufende Nr. 2 der Eintragungen:

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

Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks mit der laufenden Nr. 2 wird nicht
bewertet.

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 Gemeinden Karsbach und Gössenheim 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 Gemeinden 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 1563, 916, 927, 1112, 640 besteht ein Pachtvertrag aus dem Jahr 1994 im Zusammenhang mit weiteren Flsten. Pachtbeträge für einzelne Flste sind nicht ausgewiesen. Die Gesamtsumme der Pacht für insgesamt 9 Flste beträgt € 1.375.- (seit 2017) und ist jeweils zum 15.10 eines jeden Jahres fällig.

Die Laufzeit des Pachtvertrages hat sich aufgrund einer fehlenden Kündigung auf unbestimmte Zeit verlängert, es gilt die gesetzliche Kündigungsfrist.

3 Bewertung der landwirtschaftlichen Flurstücke Nr. 1563, 916, 927, 1112 und 640 zum 17.04.2025:

Allgemeines:

Die Landwirtschaftsflächen des Gutachtens liegen im „unbeplanten Außenbereich“ gem. §35 BauGB in größerer Entfernung zu baulichen Anlagen.

Eine Genehmigung für eine bauliche Nutzung der Flurstücke ist in absehbarer Zeit nicht möglich.

Erläuterungen zu den Bodenklassen und Wertzahlen (LandR):

Die Wertzahlen sind Verhältniszahlen. Sie bringen die Unterschiede im Reinertrag zum Ausdruck, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielt werden kann.

Bodenzahl:

Der beste Boden erhält die Wertzahl 100 unter der Zugrundelegung von 8 Grad Jahreswärme und 600 mm Jahresniederschlag bei ebener bis schwach geneigter Lage und normalen wirtschaftlichen Ertragsbedingungen, wie sie in der Magdeburger Börde vorherrschen.

Die so ermittelten Wertzahlen sind Bodenzahlen. Sie werden anhand eines Netzes von Mustergrundstücken und Vergleichsgrundstücken gefunden.

Ackerzahl:

Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und anderen natürlichen Ertragsbedingungen beruhen, werden durch Zu- oder Abschläge bei den Bodenzahlen erfasst.

Die hier gefundene Zahl heißt Ackerzahl (auch Endwertzahl).

Somit erfasst die Bodenzahl die Kriterien in Bezug auf den Boden. Die Ackerzahl berücksichtigt die individuellen Unterschiede der einzelnen Flurstücke.

Da die im Nachgang herangezogenen Vergleichskaufpreise aus der direkten Umgebung der Bewertungsgrundstücke stammen, kann eine überwiegende Vergleichbarkeit bzgl. der Bodenqualität unterstellt werden.

Ertragsmesszahl:

Die Ertragsmesszahl ist das arithmetische Produkt aus der Ackerzahl (bezogen auf 0,1 ar) mit der dazu gehörenden Fläche in m².

Zustandsstufe:

Sie kennzeichnet die Eigenschaft von

- Klima
- Pflanzenbestand
- Geländegestaltung
- Grundwasser
- Nutzungsart

Sie ist auch Entwicklungs- oder Altersstufe. Es gibt 7 Zustandsstufen:

Stufe 1 kennzeichnet den günstigsten, Stufe 7 den ungünstigsten Zustand.

Bodenarten:

S	=	Sand
Sl	=	anlehmiger Boden
IS	=	lehmiger Sand
SL	=	stark lehmiger Sand
sL	=	sandiger Lehm
L	=	Lehm
LT	=	schwerer Lehm
Mo	=	Moorboden
T	=	Ton

Entstehungsarten:

V	=	Verwitterungsboden
(V)g	=	Steine, Geröll
D	=	Diluvial (Eiszeit-)boden
Lö	=	Löß (Wind)boden
AL	=	Alluvial (Schwemmlandboden)

Bodenzustandsstufen Grünland:

I	=	günstig
II	=	mittel
III	=	ungünstig

Klimaverhältnisse:

a	=	über 8°C, durchschnittliche Jahreswärme
b	=	7°C bis 8°C, durchschnittliche Jahreswärme
c	=	unter 7°C, durchschnittliche Jahreswärme

Wasserverhältnisse:

1 bis 5 (wobei der günstigste Wert ist)

Die in den Angaben der Vermessungsämter verwendete Bezeichnung „Klasse“ stellt die Bodenart dar. Die Bezeichnung der Vermessungsämter wurde hier übernommen.

3.1 BRW / Vergleichskaufpreise für Landwirtschaftsflächen:

Grundlage der Wertermittlung können Vergleichskauffälle für landwirtschaftliche Flurstücke sein, die der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Main-Spessart vorliegen, sowie die zu den Stichtagen veröffentlichten Bodenrichtwerte (BRWe).

Gem. schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 wie folgt festgelegt:

Ackerflächen: € 2,80
Grünlandflächen: € 2,25

Für die Landwirtschaftsflächen liegen nur wenige vergleichbare Verkaufsfälle vor:

Jahrgang	Gemarkung	Gemeinde	Grundstücksfläche in m ²	Bodenpreis €/m ²	Preisbestimmende Nutzungsart	Nutzungsart
2022	Karsbach	Karsbach	9.702	2,58	LA	Landwirtschaft
2022	Karsbach	Karsbach	10.268	1,80	LA	Landwirtschaft
2022	Karsbach	Karsbach	8.462	0,97	LA	Grünland
2022	Karsbach	Karsbach	19.253	2,29	LA	Ackerland
2023	Karsbach	Karsbach	7.551	3,82	LA	Ackerland
2023	Karsbach	Karsbach	5.581	2,75	LA	Ackerland
2024	Karsbach	Karsbach	9.805	8,00	LA	

Mit den oben aufgeführten 7 Vergleichswerten ist keine gesicherte statistische Auswertung möglich.

Weiterhin ist der Wert mit € 8.- / m² als Ausreißer nach oben auszusondern, ebenso der Wert mit € 0,97 als Ausreißer nach unten.

Die verbleibenden Werte / m² liegen zwischen € 1,80 / m² (ohne Angabe bzgl. der Art der Fläche) und € 3,82 / m² (Ackerfläche). Mangels ausreichender Vergleichskaufpreise wird gem. §§ 25, 26 ImmoWertV 2021 der vom Gutachterausschuss ermittelte BRW herangezogen und individuell an das Bewertungsobjekt angepasst.

Der Bodenwert für Ackerflächen wurde zum 01.01.2024 vom Gutachterausschuss festgelegt mit € 2,80 / m².

Die Steigerung des Wertes zwischen dem 01.01.2024 und dem 09.04.2025 wird mit 3 % geschätzt.

Es ergibt sich:

$$€ 2,80 + 3 \% = € 2,88 / m^2$$

Dieser Wert wird der nachfolgenden Verkehrswertermittlung für Ackerflächen zugrunde gelegt.

Der Bodenrichtwert für Grünlandflächen beträgt gem. Gutachterausschuss zum 01.01.2024 € 2,25 / m².

Die Wertsteigerung zum Bewertungsstichtag wird mit 3 % geschätzt.

Der Bewertung der Grünlandflächen wird folgender Wert zugrunde gelegt:

$$€ 2,25 + 3 \% = € 2,32 / m^2$$

3.2 Beschreibung und Bewertung des Flst 1563, Neugereut, Gemarkung Karsbach zum Stichtag 17.04.2025:

Lageplan:



Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Lage:	Neugereut
Fläche:	1.311 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1.311 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	1.311 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 58, Ackerzahl 56 Ertragsmesszahl 734
	Gesamtertragsmesszahl 734

Das Flst 1563 ist ca. 960 m westlich der Bebauungsgrenze von Karsbach gelegen und wird zum Stichtag als Ackerfläche genutzt.

Das Flst hat auf der östlichen Seite einen leicht trapezförmigen Zuschnitt mit einer gesamten Länge von West nach Ost von ca. 95 m und eine Breite von Nord nach Süd von ca. 13,90 m. Von West nach Ost fällt das Flst um ca. 2,70 m ab. Von Nord nach Süd steigt das Flst um ca. 0,20 m an. Erschlossen ist das Flst über einen östlich angrenzenden befestigten Flurbereinigungsweg. Das Bewertungsflurstück wird mit den Nachbarflurstücken in einer Fläche bewirtschaftet. Westlich in Sichtweite befindet sich ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb.

Merkmale		Auswirkungen prozentualer Zu- oder Abschlag	Anpassung Bewertungsobjekt
Form	regelmäßig	0%	0%
	unregelmäßig	- 8%	
Geländeneigung	0%	0%	- 3%
	5%	- 9%	
	10%	- 13%	
	15%	- 16%	
Ackerzahl-Differenz zum Richtwert- Grundstück	20 kleiner	- 20%	+ 9%
	10 kleiner	- 10%	
	0	0%	
	10 größer	+ 9%	
	20 größer	+ 18%	
Nutzung	Grünland	- 5%	0%*
	Ackerland	+ 15%	
Flächen	0,25 ha	- 14%	- 14%
	0,50 ha	- 7%	
	1,00 ha	0%	
	3,00 ha	+ 8%	
	5,00 ha	+ 12%	
	7,00 ha	+ 15%	
Entfernung zum Ort	bis 1 km	+ 10%	+ 10%
	1 – 2 km	- 5%	
	über 2 km	- 10%	
Erschließung normal ausgebauter Weg		0%	- 0 %
schlechter Zustand		bis – 25%	
Sonstige Eigenschaften:			0 %
Anpassung gesamt			+ 2%

*es wird der BRW für Ackerflächen zugrunde gelegt

Bodenwert = € 2,88 / m² für Ackerflächen
zzgl. 2 % = € 2,94 / m²

1.311 m² x € 2,94 / m² = 3.854,34 €
~ € 3.900.-

Der unbelastete Verkehrswert des Flst 1563, Neugereut, wird zum Stichtag 17.04.2025 geschätzt mit € 3.900.-.

3.3 Beschreibung und Bewertung des Flst 916, Hohmall, Gemarkung Karsbach zum Stichtag 17.04.2025:

Lageplan:



Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Lage:	Hohmall
Fläche:	11.738 m ²
Tatsächliche Nutzung:	11.738 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	4.701 m² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 58, Ackerzahl 57 Ertragsmesszahl 2680 4.069 m² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 62, Ackerzahl 61 Ertragsmesszahl 2482

Das Flst 916 liegt ca. 950 m östlich von Karsbach. Erreichbar ist das Flst über einen befestigten Flurbereinigungsweg und einen Grünweg. Die Breite des Flst 916 von Nord nach Süd beträgt ca. 86 m, die Länge von West nach Ost ca. 160 m. Das Flst steigt von Nord nach Süd um ca. 1,70 m an und fällt im Süden um 0,20 m ab. Von West nach Ost steigt das Flst um ca. 2,30 m an. Das Flst hat eine trapezförmige Grundstücksform und ist im Nord-Osten und Osten eingefasst von angrenzendem Wald. Hier kann es zu Verschattungen kommen aufgrund der angrenzenden Bäume.

Merkmale		Auswirkungen prozentualer Zu- oder Abschlag	Anpassung Bewertungsobjekt
Form	regelmäßig	0%	- 4%
	unregelmäßig	- 8%	
Geländeneigung	0%	0%	- 1%
	5%	- 9%	
	10%	- 13%	
	15%	- 16%	
Ackerzahl-Differenz zum Richtwert- Grundstück	20 kleiner	- 20%	+ 9%
	10 kleiner	- 10%	
	0	0%	
	10 größer	+ 9%	
Nutzung	20 größer	+ 18%	- 0%*
	Grünland	- 5%	
Flächen	Ackerland	+ 15%	+ 1%
	0,25 ha	- 14%	
	0,50 ha	- 7%	
	1,00 ha	0%	
	3,00 ha	+ 8%	
	5,00 ha	+ 12%	
	7,00 ha	+ 15%	
Entfernung zum Ort	bis 1 km	+ 10%	+ 10%
	1 – 2 km	- 5%	
	über 2 km	- 10%	
Erschließung normal ausgebauter Weg		0%	0 %
schlechter Zustand		bis - 25%	
Abschläge/Zuschläge			+ 15%

*Der Bodenrichtwert ist bereits für Ackerland ausgewiesen

$$€ 2,88 + 15 \% = € 3,31$$

Wert der Ackerfläche:

$$11.738 \text{ m}^2 \times € 3,31 / \text{m}^2 = € 38.852,78$$

$$\sim € 38.900.-$$

Der unbelastete Verkehrswert des Flst 916 wird zum Stichtag 17.04.2025 geschätzt mit € 38.900.-.

3.4 Beschreibung und Bewertung des Flst 927, Hohmall, Gemarkung Karsbach zum Stichtag 17.04.2025:

Lageplan:



Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Lage:	Hohmall
Fläche:	4.079 m ²
Tatsächliche Nutzung:	4.079 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	1.749 m² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (6), Verwitterung, grob, steinig (Vg), Bodenzahl 32, Ackerzahl 31, Ertragsmesszahl 542 1.632 m² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 58, Ackerzahl 57, Ertragsmesszahl 930 681 m² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), LÖB, Verwitterung (LÖV), Bodenzahl 68, Ackerzahl 60, Ertragsmesszahl 409 Gesamtertragsmesszahl 1881

Das Flst 927 liegt ca. 880 m Luftlinie östlich von Karsbach, nahe des oben beschriebenen Flst 916. Erreichbar ist das Flst über einen befestigten Flurbereinigungsweg. Die Breite des Flst 927 von Nord nach Süd beträgt ca. 24 m, die Länge von West nach Ost ca. 168 m. Das Flst fällt von Nord nach Süd um ca. 2,70 m ab und fällt im Süden um 0,20 m ab. Von West nach Ost steigt das Flst um ca. 4,50 m an. Ca. 25 m von der westlichen Grenze entfernt befindet sich ein Geländeeinschnitt.

Das Flst hat eine nahezu rechteckige Grundstücksform und grenzt im Westen an ein Waldgrundstück an, wodurch ein kleiner Teil des Flst 927 im Westen verschattet wird.

Merkmale		Auswirkungen prozentualer Zu- oder Abschlag	Anpassung Bewertungsobjekt
Form	regelmäßig	0%	0%
	unregelmäßig	- 8%	
Geländeneigung	0%	0%	- 4%
	5%	- 9%	
	10%	- 13%	
	15%	- 16%	
Ackerzahl-Differenz zum Richtwert- Grundstück	20 kleiner	- 20%	+ 9%
	10 kleiner	- 10%	
	0	0%	
	10 größer	+ 9%	
Nutzung	20 größer	+ 18%	- 0%*
	Grünland	- 5%	
Flächen	Ackerland	+ 15%	- 7%
	0,25 ha	- 14%	
	0,50 ha	- 7%	
	1,00 ha	0%	
	3,00 ha	+ 8%	
	5,00 ha	+ 12%	
	7,00 ha	+ 15%	
Entfernung zum Ort	bis 1 km	+ 10%	+ 10%
	1 – 2 km	- 5%	
	über 2 km	- 10%	
Erschließung normal ausgebauter Weg schlechter Zustand		0%	0%
		bis - 25%	
Abschläge/Zuschläge			+ 10%

*Der Bodenrichtwert ist bereits für Ackerland ausgewiesen

müsste hier nicht + 8% stehen?

$$€ 2,88 + 10 \% = € 3,17$$

Wert der Ackerfläche:

$$4.079 \text{ m}^2 \times € 3,17 / \text{m}^2 = € 12.830,43$$

$$\sim € 12.800,-$$

Der unbelastete Verkehrswert des Flst 927 wird zum Stichtag 17.04.2025 geschätzt mit € 12.800,-.

3.5 Beschreibung und Bewertung des Flst 1112, Köhlerswiesen, Gemarkung Karsbach zum Stichtag 17.04.2025:

Lageplan:



Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Lage:	Köhlerswiesen
Fläche:	964 m ²
Tatsächliche Nutzung:	964 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	963 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 45, Grünlandzahl 45 Ertragsmesszahl 433
	Gesamtertragsmesszahl 433

Das Flst 1112 liegt ca. 330 m südlich von Karsbach nahe eines südlich angrenzenden Baches. Erreichbar ist das Flst über einen gut befestigten Flurbereinigungsweg östlich des Flurstückes. Das Flst hat eine deutlich unregelmäßige südliche Grundstücksgrenze. Die Breite von Nord nach Süd beträgt ca. 21 m, die Länge von West nach Ost ca. 50 m. Das Flst weist von Nord nach Süd einen Höhenunterschied von 0,30 m auf. Von West nach Ost fällt das Flst um 0,20 m ab.

Besonderheit:

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich Gehölz und Buschwerk. Dieser Bereich ist nicht als Grünland zu bewirtschaften. Werthaltiger Holzbewuchs ist nicht gegeben. Teilweise befindet sich das Gehölz auf dem südlichen Nachbargrundstück. Das Flst 1112 ist durch den Bewuchs verschattet.

Merkmale		Auswirkungen prozentualer Zu- oder Abschlag	Anpassung Bewertungsobjekt
Form	regelmäßig	0%	
	unregelmäßig	- 8%	- 2%
Geländeneigung	0%	0%	- 0%
	5%	- 9%	
	10%	- 13%	
	15%	- 16%	
Ackerzahl-Differenz zum Richtwert- Grundstück	20 kleiner	- 20%	
	10 kleiner	- 10%	
	0	0%	- 0%
	10 größer	+ 9%	
	20 größer	+ 18%	
Nutzung	Grünland	- 5%	
	Ackerland	+ 15%	- 0%*
Flächen	0,25 ha	- 14%	- 14 %
	0,50 ha	- 7%	
	1,00 ha	0%	
	3,00 ha	+ 8%	
	5,00 ha	+ 12%	
	7,00 ha	+ 15%	
Entfernung zum Ort	bis 1 km	+ 10%	+ 10%
	1 – 2 km	- 5%	
	über 2 km	- 10%	
Erschließung normal ausgebauter Weg		0%	
schlechter Zustand**		bis - 25%	- 2%
Abschläge/Zuschläge			- 8%

*Der Bodenrichtwert ist bereits für Grünland ausgewiesen

** Verschattung über die südliche Grundstücksgrenze

$$€ 2,32 - 8 \% = € 2,13$$

Wert der Grünlandfläche:

$$964 \text{ m}^2 \times € 2,13 / \text{m}^2 = € 2.053,32$$

$$\sim € 2.100.-$$

Der unbelastete Verkehrswert des Flst 1112 wird zum Stichtag 17.04.2025 geschätzt mit € 2.100.-.

3.6 Beschreibung und Bewertung des Flst 640, Stängig, Gemarkung Gössenheim zum Stichtag 17.04.2025:

Lageplan:



Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz (Bayern Atlas Plus) liegen vor:

Lage:	Stängig
Fläche:	35.960 m ²
Tatsächliche Nutzung:	35.960 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	35.960 m ² Ackerland (A), sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Ackerzahl 56, Bodenzahl 56

Das Flst 640 liegt ca. 790 m nord-westlich von Gössenheim.

Erreichbar ist das Flst über einen gut befestigten Flurbereinigungsweg südlich des Flst 640.

Die Breite von Nord nach Süd beträgt ca. 140 m, die Länge von West nach Ost ca. 250 m. Das Flst fällt von Nord nach Süd um 2,70 m ab. Von West nach Ost hat das Flst ein Gefälle von ca. 12,70 m. Das Flst hat eine leicht unregelmäßige annähernd trapezförmige Grundstücksform.

Merkmale		Auswirkungen prozentualer Zu- oder Abschlag	Anpassung Bewertungsobjekt
Form	regelmäßig	0%	0%
	unregelmäßig	- 8%	
Geländeneigung	0%	0%	- 9%
	5%	- 9%	
	10%	- 13%	
	15%	- 16%	
Ackerzahl-Differenz zum Richtwert- Grundstück	20 kleiner	- 20%	+ 9%
	10 kleiner	- 10%	
	0	0%	
	10 größer	+ 9%	
Nutzung	20 größer	+ 18%	- 0%*
	Grünland	- 5%	
Flächen	Ackerland	+ 15%	+ 10%
	0,25 ha	- 14%	
	0,50 ha	- 7%	
	1,00 ha	0%	
	3,00 ha	+ 8%	
	5,00 ha	+ 12%	
	7,00 ha	+ 15%	
Entfernung zum Ort	bis 1 km	+ 10%	+ 10%
	1 – 2 km	- 5%	
	über 2 km	- 10%	
Erschließung normal ausgebauter Weg		0%	0%
schlechter Zustand		bis - 25%	
Abschläge/Zuschläge			+ 20%

*Der Bodenrichtwert ist bereits für Ackerland ausgewiesen

$$€ 2,88 + 20 \% = € 3,46$$

Wert der Ackerfläche:

$$35.960 \text{ m}^2 \times € 3,46 / \text{m}^2 = € 124.421,60$$

$$\sim € 124.400.-$$

Der unbelastete Verkehrswert des Flst 640 wird zum Stichtag 17.04.2025 geschätzt mit € 124.400.-.

4 Verkehrswerte

Der unbelastete Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

a) an dem unbebauten Grundstück
Neugereut, 97783 Karsbach
Flst 1563 zu 1.311 m² (0,1311 ha)
- Landwirtschaftsfläche -

wird zum Stichtag **17.04.2025** ermittelt mit

3.900 €

(in Worten: dreitausendneunhundert)

b) an dem unbebauten Grundstück
Hohmall, 97783 Karsbach
Flst 916 zu 11.738 m² (1,1738 ha)
- Landwirtschaftsfläche -

wird zum Stichtag **17.04.2025** ermittelt mit

38.900 €

(in Worten: achtunddreißigtausendneunhundert)

c) an dem unbebauten Grundstück
Hohmall, 97783 Karsbach
Flst 927 zu 4.079 m² (0,4079 ha)
- Landwirtschaftsfläche -

wird zum Stichtag **17.04.2025** ermittelt mit

12.800 €

(in Worten: zwölftausendachthundert)

d) an dem unbebauten Grundstück
Köhlerswiesen, 97783 Karsbach
Flst 1112 zu 964 m² (0,0964 ha)
- Waldfläche, Landwirtschaftsfläche -

wird zum Stichtag **17.04.2025** ermittelt mit

2.100 €

(in Worten: zweitausendeinhundert)

e) an dem unbebauten Grundstück
Stängig, 97783 Karsbach
Flst 640 zu 35.960 m² (3,5960 ha)
- Landwirtschaftsfläche -

wird zum Stichtag **17.04.2025** ermittelt mit

124.400 €

(in Worten: einhundertvierundzwanzigtausendvierhundert)

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen sie als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Es besteht Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Rezelsdorf, den 07.08.2025

..... *U. Borries-Pöllinger*
Kerstin Borries-Pöllinger
SV öbV



5 Literaturverzeichnis

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- (1) **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig in der jeweils aktuellen Ausgabe
- (2) **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig in der jeweils aktuellen Ausgabe
- (3) **Sprengnetter, Hans Otto:** WF-Bibliothek, EDV-geschützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, Version 6.0, WertermittlungsForum, Sinzig in der jeweils aktuellen Ausgabe
- (4) **Kleiber, Simon, Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, Köln
- (5) Bewertung im ländlichen Raum, **Fischer, Biederbeck,** Reguvis Verlag, März 2019
- (6) Marktkonforme Verkehrswertermittlung von Waldgrundstücken, **Offer,** Wertermittlungsforum

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. September 2006 (BGBl. I S. 3316))

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

ImmoWertV 2021:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01.01.2022.

NHK 2010:

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß der Sachwertrichtlinie (SW-RL) in der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Fassung vom 05. September 2012.

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2001 (BGBl. I S. 1658)

6 Anlagen

- Anlage 1: Lage von Karsbach in der Region
- Anlage 2: Lage des Flst 1563 und Fotos
- Anlage 3: Lage des Flst 916 und Fotos
- Anlage 4: Lage des Flst 927 und Fotos
- Anlage 5: Lage des Flst 1112 und Fotos
- Anlage 6: Lage des Flst 640 und Fotos

Anlage 1: Lage von Karsbach in der Region



Anlage 2: Flst 1563





Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 10 20 30 40m

Maßstab 1: 1.000
Erstellt am 04.08.2025 13:54
<https://v.bayern.de/bSXIQ>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

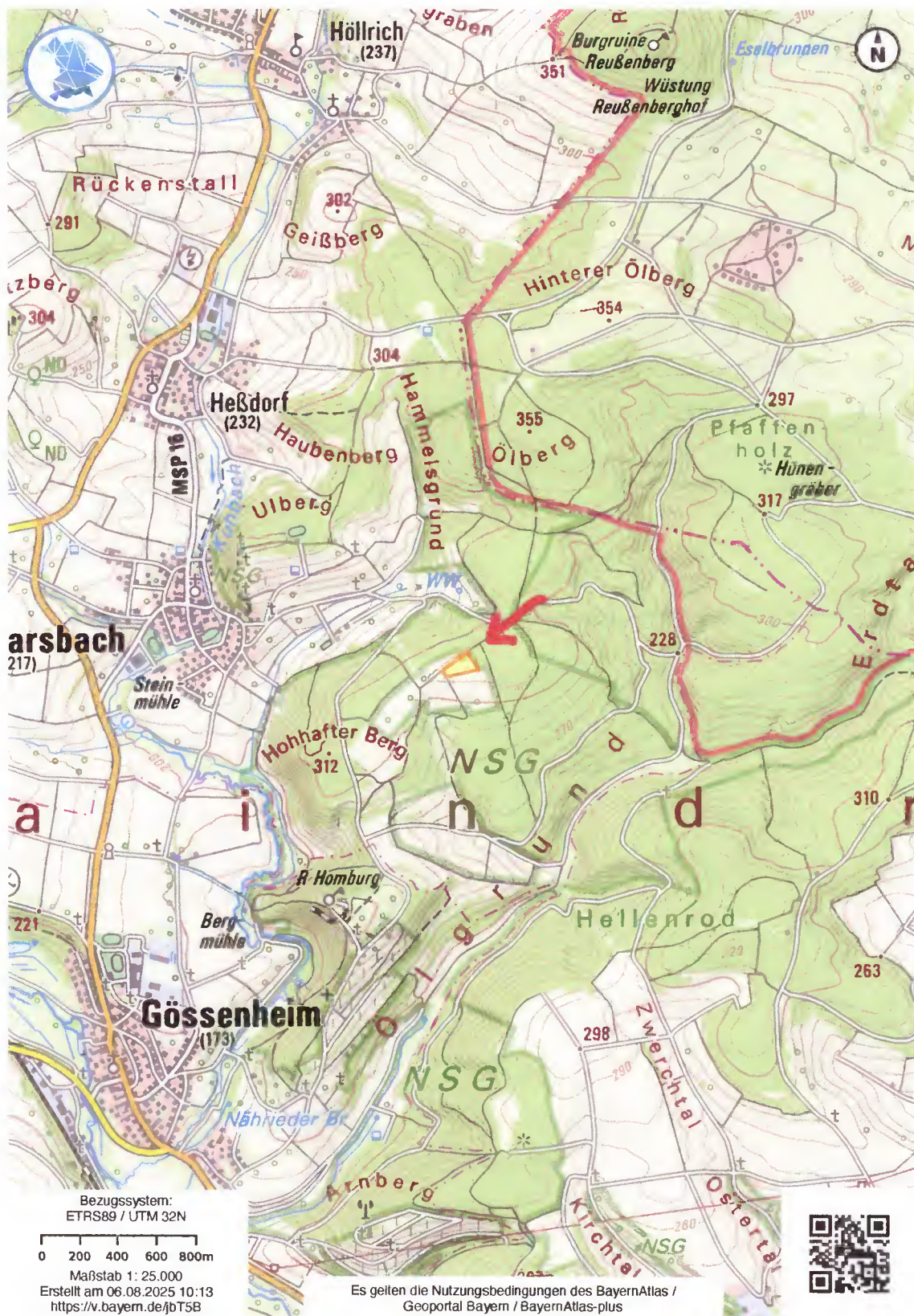


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

F1st 1563:



Anlage 3: Flst 916



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

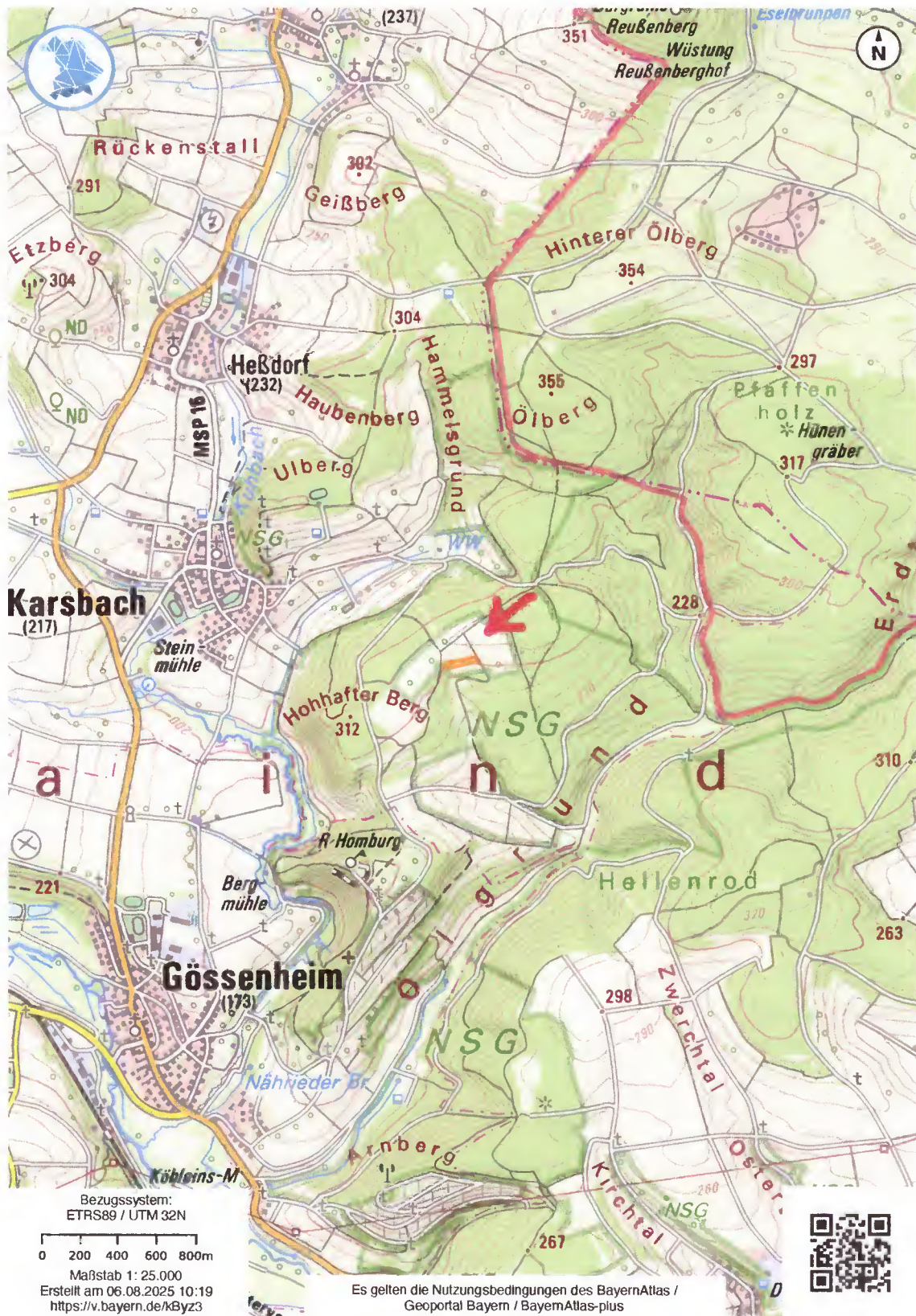


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

F1st 916:



Anlage 4: Flst 927



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

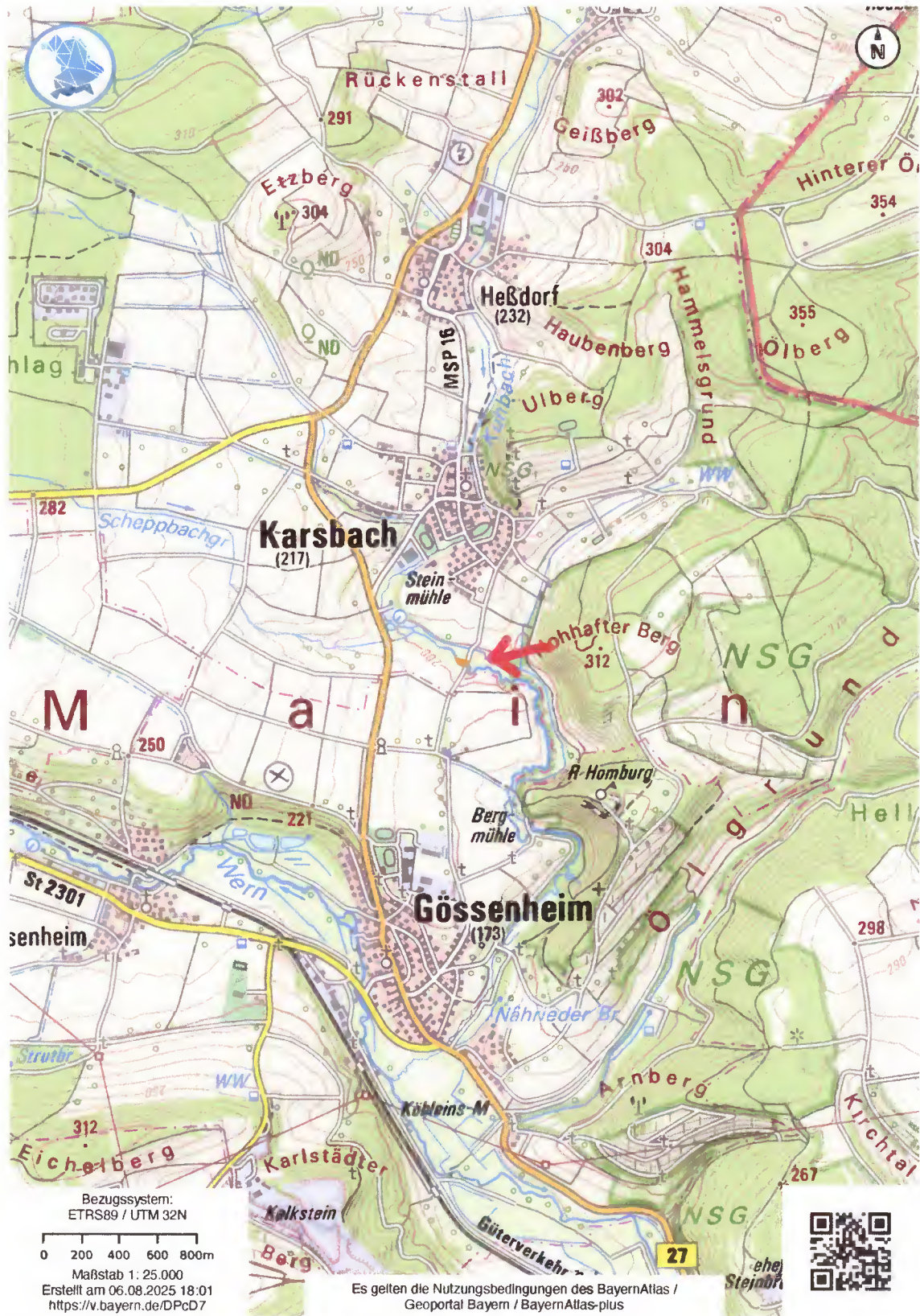


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Fist 927:



Anlage 5: Flst 1112



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Fist 1112:



Anlage 6: Flst 640



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender

Flst 640:



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