

## Kerstin Borries-Pöllinger

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  
Ottistraße 5  
97070 Würzburg

**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**



24.07.2025

2 K 79/24

## Expose

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

a) an dem mit einem Wohnhaus mit ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden  
bebaute Grundstück

**Gartenstraße 4, 97783 Karsbach**

**Fist 122 zu 357 m<sup>2</sup> (0,0357 ha)**

- Gebäude- und Freifläche -

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **02.04.2025** ermittelt mit

**49.000 €**

(in Worten: neunundvierzigtausend)

Ausfertigung 9

2 K 79/24

1

- b) an dem mit einem Wohngebäude und ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebauten Grundstück  
**Gartenstraße 4, 97783 Karsbach**  
**Fist 123 zu 1.952 m<sup>2</sup> (0,1952 ha)**  
- Gebäude- und Freifläche -

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **02.04.2025** ermittelt mit

**155.000 €**  
(in Worten: einhundertfünfundfünfzigtausend)

- c) an dem unbebauten Grundstück  
**Nähe Gartenstraße, 97783 Karsbach**  
**Fist 244 zu 709 m<sup>2</sup> (0,0709 ha)**  
- Erholungsfläche -

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **02.04.2025** ermittelt mit

**9.000 €**  
(in Worten: neuntausend)

- d) an dem unbebauten Grundstück  
**Engforst, Gemarkung Karsbach**  
**Fist 376 zu 3.120 m<sup>2</sup> (0,3120 ha)**  
- Landwirtschaftsfläche -

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **02.04.2025** ermittelt mit

**8.100 €**  
(in Worten: achttausendeinhundert)

- e) an dem unbebauten Grundstück  
**Köhlersberg, Gemarkung Karsbach**  
**Fist 416 zu 10.773 m<sup>2</sup> (1,0773 ha)**  
- Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche -

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **02.04.2025** ermittelt mit

**33.500 €**  
(in Worten: dreiunddreißigtausendfünfhundert)

## **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.

### **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.

### **Verkehrslage, Entfernung:**

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,

### **Wohn- bzw. Geschäftslage:**

Es handelt sich bei den Flurstücken 122 und 123 je um eine Wohnlage, keine Geschäftslage. Die übrigen Flste sind Außenbereichsflächen und werden separat beschrieben.

### **Art der Bebauung und Nutzungen:**

Die umliegende Bebauung der Flste 122 und 123 besteht überwiegend aus zweigeschossiger, offener Wohnbebauung, teilweise aus ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben.

### **Immissionen:**

Immissionen sind wenig durch den Anliegerverkehr gegeben.

### **Topografische Grundstückslage:**

Das Flst 122 fällt von Nord nach Süd um ca. 1,10 m ab. Von West nach Ost ist es nahezu eben.

Das Flst 123 fällt von Nord nach Süd um ca. 1,40 m ab. Von Süd-West nach Nord-Ost steigt es um ca. 0,60 m an.

### Gestalt und Form/Straßenfront:

Das Flst 122 hat eine nahezu regelmäßige rechteckige Grundstücksform mit kleinem Einschnitt im nördlichen Grundstücksbereich. Das Flst ist straßenseitig nur mit schmalem Zugang erschlossen und ist ansonsten über das Bewertungsflurstück 123 zu erreichen. Die Zufahrt über das Flst 123 ist rechtlich nicht durch eine Eintragung im Grundbuch gesichert.

Das Flst 123 hat eine leicht unregelmäßige Grundstücksform mit Erweiterung im süd-westlichen Bereich.

Das Flst ist über die nördlich gelegene Sackgasse ohne Wendemöglichkeit erreichbar. Die Gartenstraße grenzt hier mit einer Länge von ca. 4,10 m an das Flst 123 an. Südlich des Flst 123 verläuft ein geschotterter Weg über die gesamte Breite des Flst.

### **Erschließung**

#### Straßenart:

Bei der Gartenstraße handelt es sich um eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit und ohne Gehwege.

#### Höhenlage zur Straße:

Das Wohnhaus und die Nebengebäude auf den Flstern 122 und 123 liegen nahezu eben zum Straßenniveau. Die Erdgeschosse sind als Hochparterre ausgeführt.

#### Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

In dem Wohnhaus des Flst 123 liegen Hausanschlüsse mit Leitungen für Wasser, Abwasser und Strom an.

Der TV-Empfang erfolgt über eine SAT-Schüssel.

Das Flst 122 verfügt gem. Angaben im Ortstermin nicht über eigene Hausanschlüsse, sondern wird über das Flst 123 versorgt.

Entsprechende Leitungsrechte sind im Grundbuch nicht eingetragen.

#### Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Die Gebäude des Flst 122 sind dreiseitig auf den Grundstücksgrenzen errichtet, nur die östliche Grundstücksgrenze ist unbebaut.

Die Nebengebäude auf Flst 123 sind auf den westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen errichtet. Auf diesen Grenzen sind die Nachbargebäude ebenfalls als Grenzbebauungen errichtet.

#### Baugrund, Grundwasser, (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Das Gebäude auf Flst 122 hat nur eine kleine Teilunterkellerung und das Gebäude auf Flst 123 ist nicht unterkellert.

Die Scheune auf Flst 123 hat einen Gewölbekeller. Dieser weist in durchschnittlichem Umfang Feuchtigkeit auf.

#### Abstandsflächenübernahmeverklärungen:

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

#### Naturschutz:

Naturschutzrechtliche Einschränkungen für das Bewertungsflurstück liegen durch die innerörtliche Lage nicht vor. Gem. Schreiben des Landratsamtes Main-Spessart vom 28.02.2025 befinden sich die gesamten Bewertungsflurstücke 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 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 Grundstück nicht doch eine Altlast befindet.

#### Flächennutzungsplan:

Gem. Auskunft der Gemeinde besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan. Danach ist der Bereich der Bewertungsgrundstücke 122 und 123 als gemischte Baufläche gem. BauNVO dargestellt. Die Flächen 244, 376 und 416 sind als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt.

#### Festsetzungen im Bebauungsplan:

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert gem. der o. g. Angaben zu dem Stichtag nicht.  
Die Bebauungsmöglichkeit richtet sich für die Flste 122 und 123 nach § 34 BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Danach ist ein Bauvorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zulässig, wenn es sich nach Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt.  
Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan besteht zum Stichtag nicht.

#### Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Die Flste 122 und 123 sind als erschlossenes Bauland im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 zu beurteilen.

#### Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. der o. g. Auskunft des Bauamtes sind für die Flurstücke 122 und 123 Beiträge nach KAG zu erwarten (künftige Verbesserungsbescheide für die gemeindliche Kläranlage).  
Die Höhe ist noch nicht bekannt.

#### Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:

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

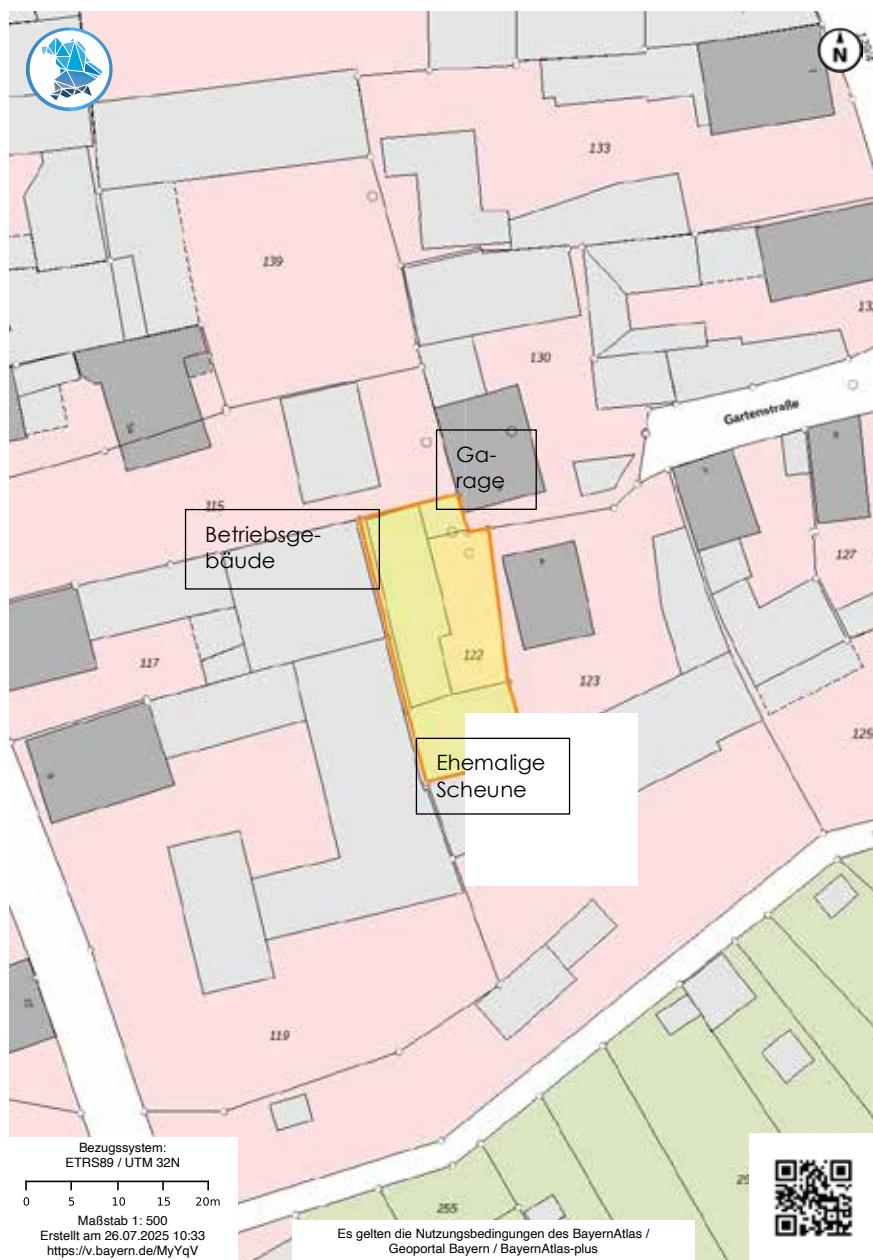
Energieausweis:

Ein Energieausweis ist für das Wohnhaus auf Flst 123 nicht vorhanden.

Brandversicherung:

Die Gebäude auf den Flisten 122 und 123 sind gem. Angaben im Ortstermin brandversichert.

**Lageplan: Anordnung der Gebäude auf Flst 122**



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

**Gebäudebeschreibung für das ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude auf Flst 122, Gartenstraße 4, 97783 Karsbach, zum Stichtag 02.04.2025:**

Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Grundstück Flst 122 ist mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude und mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Scheune bebaut.

Art des Wirtschaftsgebäudes:

zweigeschossiges Gebäude, nur teilweise unterkellert, das DG ist nicht ausgebaut und war zum Ortstermin nicht zu besichtigen.  
Im nördlichen Bereich des EG befindet sich der ehemalige Kuhstall und Nebenräume.  
Im OG befinden sich 3 Räume, die teilweise zum Wohnen genutzt werden.  
1 Raum davon konnte im Ortstermin nicht besichtigt werden.

Baujahr des Gebäudes:

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist ca. 1970.  
Die Scheune stammt ursprünglich aus ca. 1800 und wurde gem. Angaben im Ortstermin ca. 1950 erweitert.

Modernisierungen / Erweiterungen:

Erweiterungen oder Modernisierungen wurden an den Gebäuden ansonsten nicht durchgeführt.

**Ausführung und Ausstattung des Wirtschaftsgebäudes gem. Ortsbesichtigung:**

Konstruktionsart:

massiv gemauert

Fundamente:

vermutlich Streifenfundamente

Umfassungswände:

massiv gemauert

Innenwände:

überwiegend massiv gemauert

Geschossdecken:

Betondecke

Treppe:

EG/OG:

einläufige Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen, mit Handlauf aus Metall

Fenster:

isolierverglaste Holzfenster aus dem Errichtungszeitraum, die Außenfensterbänke bestehen aus Terrazzo, im EG sind Aufsatzrollläden eingebaut, im OG Rollläden mit Rolllädenkästen.

Türen:	
	Hauseingangstüre: älteres einflügeliges Holzelement
	Innentüren: braune folierte Holztüren mit Holztürstöcken
Heizung:	Das Gebäude hat keine Zentralheizung. In einem der Räume im OG ist ein Küchenholzofen als einzige Heizmöglichkeit aufgestellt.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral auf dem Küchenofen.
Elektroinstallation:	einfacher Standard, für heutige Anforderungen unzureichend.
Außenansicht:	Die Fassade ist verputzt, der Sockelbereich gestrichen, die Fassade ist sanierungsbedürftig.
Kamin:	1
Dachrinnen:	aus Kupferblech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Blecheindeckung
Besondere Bauteile:	- 3 Eingangsstufen aus Holz ohne Absturzsicherung
Einrichtungsgegenstände:	Das Gebäude ist im OG teilweise möbliert. Die Möbel unterliegen nicht der Bewertung in diesem Gutachten.
Bauschäden und Baumängel:	Das ehemalige Wirtschaftsgebäude wurde seit der Errichtung nicht modernisiert. Im EG befindet sich der ehemalige Kuhstall noch im ursprünglichen Zustand. Das WC im EG wird mit Regenwasser manuell bedient, da das Haus keinen funktionierenden Wasseranschluss besitzt. Wasser zum Kochen wird aus PET-Flaschen verwendet. Die als Wohnräume genutzten Räume sind renovierungsbedürftig, die einzige vorhandene Heizmöglichkeit über den Holzküchenherd ist dürftig. Das Gebäude ist zugestellt mit altem Hausrat. Die Fenster sind sanierungs- bzw. austauschbedürftig. Die sanitären Anlagen sind austauschbedürftig. Das Gebäude insgesamt ist zum Stichtag nur äußerst bedingt zum Wohnen geeignet.

## Raumaufteilung des Gebäudes:

Keller:	1 Raum als Teilunterkellerung (nicht zu besichtigen)
Erdgeschoss:	Eingangsbereich Durchgangsraum Bad WC
Obergeschoss:	Flur 3 Räume

## Innenansichten und Bodenbeläge

Raum	Fußboden	Wände	Decke	
<b>KG</b>				
Teilunterkellerung		nicht zu besichtigen		
<b>EG</b>				
Eingangsbereich	Mosaikfliesen	raumhoch gefliest	verputzt/gestrichen	
Durchgangsraum	Mosaikfliesen	raumhoch gefliest	verputzt/gestrichen	
Bad 1 Badewanne 1 Waschbecken 1 Badeofen	Mosaikfliesen	raumhoch gefliest	verputzt/gestrichen	
WC 1 Stand-WC	Mosaikfliesen	raumhoch gefliest	verputzt/gestrichen	
ehem. Kuhstall	Beton	alter Verputz	alter Verputz	
<b>OG</b>				
Flur	Beton	verputzt/gestrichen	GK unverputzt	
Raum	Beton	verputzt/gestrichen	GK unverputzt	
Raum	PVC	verputzt/gestrichen	GK unverputzt	
Raum		über Kuhstall – nicht zu besichtigen		

## Beschreibung der Außenanlagen und Nebengebäude

Ver- und Entsorgungsanlagen für Strom und Abwasser sind vom Flst 123 aus gegeben. Die Funktionstüchtigkeit ist zum Ortstermin nicht gegeben, es besteht kein im Grundbuch eingetragenes Leitungsrecht.

Ein funktionierender Wasseranschluss ist nicht vorhanden.

Das Gebäude ist nicht an die öffentliche Versorgung angeschlossen.

Der Zugang zu dem Gebäude erfolgt über einen betonierten Innenhof.

Der Zugang zur öffentlichen Straße (Sackgasse) hat eine unzureichende Breite von ca. 2,50 m.

## Nebengebäude sind wie folgt vorhanden:

Südlich des Gebäudes befindet sich eine ehemalige Scheune.

Nördlich an das Gebäude ist eine ehemalige Garage mit Abstellraum angebaut.

### Beschreibung der Scheune:

Südlich des oben beschriebenen Gebäudes ist eine eingeschossige Scheune mit Anbau errichtet. Das ursprüngliche Baujahr ist nicht genau bekannt.  
Die Scheune hat eine Grundfläche von ca. 99 m<sup>2</sup> und ist massiv errichtet.  
Das Satteldach hat eine Eindeckung aus Ziegel, der Anbau aus Trapezblech.  
Der Anbau soll ca. 1970 errichtet worden sein.  
Der Boden im Innenbereich besteht überwiegend aus Betonboden.  
Die Decke über dem EG ist als Holzbalkendecke ausgeführt.  
Die Scheune besteht aus 1 Raum und dem Anbaubereich.

### Garage:

Die Garage ist massiv gemauert und besteht aus dem Garagenbereich und 1 Abstellraum.  
Der Boden besteht aus Beton, die Wände und Decke sind verputzt und gestrichen.  
In dem Abstellraum sind 2 Tanks mit Restöl aufgestellt. Diese müssen fachgerecht entsorgt werden.

### **Miete und Nachfolgenutzung**

Ein Miet- oder Pachtvertrag besteht gem. Angaben im Ortstermin nicht.  
Durch die mangelhafte Erschließung hat das Objekt zunächst überwiegend Verwendung für den Eigentümer des Flst 123. Im Grundbuch des Flst 123 ist kein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht für das Flst 122 eingetragen, sodass bei einem Eigentümerwechsel der Flst 122 und 123 zunächst nur der Zugang mit einer Breite von 2,50 m zur öffentlichen Straße verbleibt.  
Vor einer evtl. Wohnnutzung wäre eine aufwendige Sanierung durchzuführen.  
Die ehemalige Scheune hat eine Nachfolgenutzung nur in Form von Abstellflächen.

### **Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Wohnhaus und landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaute Grundstück Gartenstraße 4, 97783 Karsbach, Flst 123, zum Stichtag 02.04.2025:**

#### Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Das Flst 123 ist als erschlossenes Bauland im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 zu beurteilen.

#### Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. der o. g. Auskunft der Gemeinde sind für das Flurstück Beiträge nach KAG künftig zu erwarten. Die Höhe für die künftigen Verbesserungsbescheide ist noch nicht bekannt. Die bisherigen Abrechnungen sind erfolgt und beglichen.

#### Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:

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

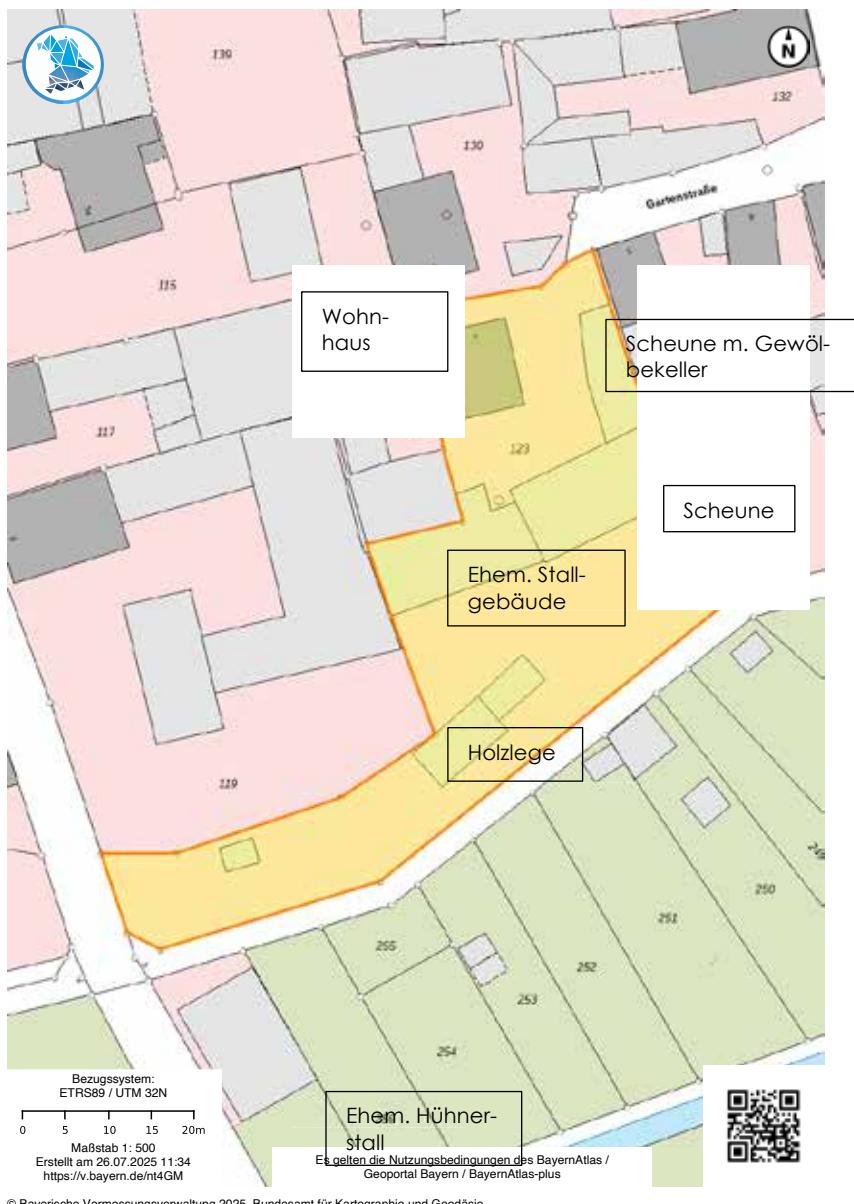
#### Energieausweis:

Ein Energieausweis ist für das Wohnhaus nicht vorhanden.

## Brandversicherung:

Die Gebäude sind gem. Angaben im Ortstermin brandversichert.

### 1.1 Lageplan: Anordnung der Gebäude auf Flst 123:



### Beschreibung Flst 123, Gartenstraße 4, 97783 Karsbach, zum Stichtag 02.04.2025:

Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Grundstück Flst 123 ist mit einem Einfamilienwohnhaus und mit ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut. Diese bestehen aus:

- einer ehemaligen Scheune mit Gewölbekeller
- einer Fachwerkscheune

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- einem ehemaligen Schweinestall mit teilweiser Überdachung des Hofbereiches</li> <li>- einer Holzlege</li> <li>- einem alten Hühnerhaus</li> </ul>
Art des Wohngebäudes:	zweigeschossiges Wohnhaus, nicht unterkellert, das DG ist nicht ausgebaut.
Baujahr des Wohnhauses:	Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses liegt gem. Angaben im Ortstermin bei 1850.
Modernisierungen / Erweiterungen:	Die letzte Renovierung der Wohnräume ist gem. Angaben im Ortstermin ca. 1950 gewesen. Die Fassade des Wohnhauses wurde ca. 2000 saniert einschließlich neuer Dacheindeckung. Ca. 2000 wurden die Fenster teilweise ausgetauscht.

### **Ausführung und Ausstattung gem. Ortsbesichtigung**

Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	massiv gemauert
Innenwände:	tlw. massiv gemauert, tlw. Ständerwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecken mit Fehlböden
Treppe:	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, mit Geländer aus Holz
EG/OG:	
OG/DG:	einfache Holzstiege ohne Absturzsicherung
Fenster:	alte isolierverglaste Holzfenster und teilweise Kunststofffenster, die Außenfensterbänke bestehen aus Kupferblech. Im EG sind Rollläden eingebaut.
Türen:	
Hauseingangstüre:	älteres einflügeliges Aluelement mit Kathedralglasfüllung mit kleiner Überdachung
Nebeneingangstüre:	Holztüre mit Glaseinsatz
Innentüren:	hell gestrichene Holztüren mit Holzfürstöcken

Heizung:	Das Wohnhaus hat keine Zentralheizung, sondern wird über Öl- und Holzeinzelöfen beheizt.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral.
Elektroinstallation:	einfacher Standard, für heutige Anforderungen unzureichend.
Außenansicht:	Die Fassade ist verputzt, dem Sockelbereich ist Mauerwerk vorgeblendet.
Kamin:	einzigiger Kamin mit Kupferblech verkleidet.
Dachrinnen:	aus Kupferblech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingangsstufen mit Podest und einfacher Überdachung</li> <li>- Schneefanggitter</li> </ul>
Einrichtungsgegenstände:	Das Wohnhaus ist teilweise möbliert. Die Möbel unterliegen nicht der Bewertung in diesem Gutachten.
Bauschäden und Baumängel:	<p>Im Haus sind noch die ehemaligen verzinkten Leitungen installiert. Zum Ortstermin ist aufgrund eines Defektes der Wasserleitung kein Wasserbezug möglich. Der Wasseranschluss ins Grundstück wurde erneuert. An der Decke im OG ist Feuchtigkeit erkennbar, ebenso stellenweise im Sockelbereich.</p> <p>Insgesamt sind die Räume sanierungsbedürftig.</p> <p>Die Außenfassade weist Setzungsrisse auf und ist an der östlichen Giebelseite verschmutzt.</p>

## Raumaufteilung des Wohnhauses

Erdgeschoss:	Flur Wohnzimmer Nebenraum Küche Nebenraum mit Türe nach außen Zimmer
--------------	---

Obergeschoss:	Schlafzimmer gefangener Raum 2 Zimmer Bad WC Nebenraum mit Schlafraum
Dachgeschoss:	1 großer unausgebauter Raum (Ausbaureserve)

### **Innenansichten und Bodenbeläge**

Raum	Fußboden	Wände	Decke
<b>EG</b>			
Flur	PVC	Tapete	Raufaser gestrichen
Wohnzimmer	PVC	Tapete	Raufaser gestrichen
Nebenraum	PVC	Tapete	Raufaser gestrichen
Küche	PVC	alte Tapete	Raufaser gestrichen
Raum m. Nebeneingang Waschbecken	Mosaikfliesen	alte Tapete	Raufaser gestrichen
Zimmer	PVC	alte Tapete	Raufaser gestrichen
<b>OG</b>			
Schlafzimmer	PVC-Fliesen	alte Tapete	Raufaser gestrichen
gefangener Raum	PVC-Fliesen	alte Tapete	Raufaser gestrichen
Zimmer	PVC	alte Tapete	Raufaser gestrichen
Zimmer	PVC	alte Tapete	Raufaser gestrichen
Bad		auf Flst 122	
WC		draußen	
Nebenraum mit Schlafzimmer	PVC	alte Tapete	Raufaser gestrichen
<b>DG</b>			
		nicht ausgebaut	

### **Beschreibung der Außenanlagen und Nebengebäude**

Ver- und Entsorgungsanlagen für Strom, Wasser, Abwasser, vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss sind gegeben. Die zumindest teilweise Funktionstüchtigkeit wird unterstellt. Der Wasserbezug im Haus ist zum Zeitpunkt des Ortstermins gem. Angaben im Ortstermin aufgrund defekter Wasserleitung nicht möglich.

Der Zugang zu dem Wohngebäude erfolgt von der Straße aus durch ein kleines Tor. Zur Straße hin ist eine Mauer mit einer Höhe von ca. 2 m errichtet.

Die Außenanlagen, d. h. der Innenhof zwischen dem Wohngebäude und den ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden, ist betoniert und bildet eine optische Einheit mit dem Außenbereich des Flst 122. Auf der Grenze zwischen den beiden Flsten. soll ein Brunnen existieren. Dies konnte im Ortstermin nicht nachgeprüft werden.

### Beschreibung der Nebengebäude:

#### Scheune:

Östlich gegenüber dem Wohnhaus befindet sich eine zweigeschossige Scheune, massiv gemauert und mit Satteldach. Die Scheune hat eine Grundfläche von ca. 73 m<sup>2</sup>. Das Satteldach hat eine Eindeckung aus Ziegelpfannen, die Dachrinnen bestehen aus

Kupferblech. Den Zugang bildet ein großes Holzschiebetor. Die Fassade ist verputzt. Der Boden im Innenbereich besteht überwiegend aus Beton. Die Decke über dem EG ist als Holzbalkendecke mit Ausmauerungen ausgeführt. In der Scheune ist Baumaterial und Werkzeug eingelagert. Das Mauerwerk innen ist nicht verputzt. Unterhalb der Scheune befindet sich ein gut erhaltener Gewölbekeller mit Betonfußboden und 2-teiligem Holztor als Zugang. Zum DG führt eine einfache Holzstiege. Das unausgebaute DG bietet eine große Fläche und geht teilweise über in den Dachbereich der daneben liegenden Fachwerkscheune. Die Dacheindeckung der Scheune ist in den letzten ca. 25 Jahren erneuert worden. Das geschätzte Baujahr der Scheune ist ca. 1950.

#### Fachwerkscheune:

Im Anschluss an die oben beschriebene Scheune ist eine eingeschossige Fachwerkscheune als Querbau errichtet. Die Scheune stammt geschätzt aus dem ursprünglichen Errichtungszeitraum des Wohnhauses, ca. 1850, und hat eine Grundfläche von ca. 159 m<sup>2</sup>. Das Gebäude ist errichtet aus Fachwerk sowie Mauerwerk. Ein Außen- und Innenputz fehlen. Das Satteldach ist mit Betondachsteinen gedeckt, die Dachrinnen bestehen aus verzinktem Blech. Der Innenbereich ist vollkommen unsaniert. Die Decke ist teilweise als preußisches Kappengewölbe ausgebildet, die Stahlträger sind korrodiert. Der restliche noch vorhandene Innenputz weist Schwarzschild auf. Die Decke ist als Holzbalkendecke errichtet und der Belag mit Holzlatten ist teilweise lückenhaft. Der Zugang ins DG ist nur über eine Leiter möglich.

#### Ehemaliger Schweinestall:

Westlich anschließend an die oben beschriebene Scheune befindet sich eine Überdachung als Übergang zum ehemaligen Schweinestall. Das Gebäude wurde gem. Angaben im Ortstermin ca. 1954 errichtet. Das Satteldach ist mit dunklen Tonziegeln eingedeckt. Das Gebäude verfügt über einen gemauerten Schornstein. Im Inneren ist die alte Stalleinrichtung noch vorhanden. Die alten Metallfenster sind einfach verglast. Die Decken über dem Stallbereich bestehen aus Betoneinlegedecken mit korrodierten Trägern. Die Innenwände sind durch Feuchtigkeit und Schwarzschild geschädigt. Die Zugangsmöglichkeiten sind eingeschränkt. Durch den Bereich Scheune/Überdachung/Schweinestall gelangt man in den dahinter liegenden Gartenbereich. Das Gebäude hat nur eine eingeschränkte Nachfolgenutzung aufgrund des Bauzustandes. Durch die vorhandenen Stalleinrichtungen und die beschränkte Zugangsmöglichkeit kann das Gebäude nur eingeschränkt als Abstellfläche genutzt werden.

#### Holzlege:

Auf der Südseite des Grundstückes befindet sich 1 eingeschossiges Holzgebäude mit Pultdächern, Eterniteindeckung (Entsorgungsproblematik wegen Asbest) und Blecheindeckung. Als Zugänge sind einfache Holztüren eingebaut. Das Gebäude hat die Größe von gesamt ca. 78 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Westlich der Holzlege befindet sich ein altes, massiv errichtetes Hühnerhäuschen. Dieses hat keinen Restwert mehr.

An den o. g. Gebäuden wurden in den letzten Jahrzehnten keine Modernisierungen oder Sanierungen vorgenommen. Die südliche Zufahrt zu dem Flst 123 besteht aus unbefestigtem Naturboden. Hier ist zum Schotterweg ein ca. 2 m hoher Maschendrahtzaun mit zweiteiligem Tor errichtet.

Der gesamte Außenbereich ist mit Gras überwachsen. Zum Nachbarflurstück 119 besteht eine Stützmauer mit einer Höhe von ca. 1,80 m.

## **Miete und Nachfolgenutzung**

Ein Miet- oder Pachtvertrag besteht für das Flst 123 gem. Angaben im Ortstermin nicht. Aufgrund der fehlenden Arondierung durch Weideflächen ist das Objekt weniger interessant für den Teilmarkt der Pferdehalter, dieser Interessentenkreis sucht ansonsten solche Objekte bevorzugt aufgrund der meistens vorhandenen großen Nebengebäude. Die Nachfolgenutzung des Wohnhauses wird nach umfassender Sanierung weiterhin in Wohnen liegen. Die Nebengebäude sind nur noch eingeschränkt als Lagerflächen nutzbar.

## **Beschreibung des unbebauten Grundstückes Nähe Gartenstraße, 97783 Karsbach, Flst 244 zu 709 m<sup>2</sup> - Erholungsfläche – zum Stichtag 02.04.2025:**

### **Lage, Gestalt und Form**

Das unbebaute Flst 244 ist im Ortsgebiet Karsbach gelegen, ca. 100 m süd-östlich der oben beschriebenen Flste 122 und 123. Erreichbar ist das Flst über schmale geschotterte Wege westlich und südlich des Flurstückes. Östlich grenzt ein Bach an das Flst an.

#### Wohn- bzw. Geschäftslage:

Es handelt sich bei dem Flst um keine Wohnlage und keine Geschäftslage. Die tatsächliche Nutzung liegt gem. Auszug aus dem Liegenschaftskataster in einer Gartennutzung. Gem. Bayern Atlas Plus ist der Bereich als Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche bezeichnet.

#### Art der Bebauungen und Nutzungen:

Die umliegende Bebauung des Flst 244 besteht jenseits des westlichen Weges aus Wohnbebauung (ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen) und nördlich, südlich und östlich aus unbebauten Erholungsflächen.

#### Immissionen:

Immissionen sind kaum gegeben, es liegt kein Durchgangsverkehr vor.

#### Topografische Grundstückslage:

Das Grundstück hat eine Länge von Nord nach Süd von ca. 36 m und eine Breite von West nach Ost von ca. 20 m. Das Flst ist nahezu eben und liegt auf der Höhe des Anliegerweges.

## **Erschließung**

Das Flst ist unerschlossen in Bezug auf Wasser, Abwasser und Strom.

#### Grenzverhältnisse:

Es liegen keine Grenzbebauungen vor.

#### Baugrund, Grundwasser:

Aufgrund des nahen Bachlaufes ist mit einem hohen Grundwasserspiegel zu rechnen. Gem. Bayern Atlas Plus ist das Flst nicht von Hochwasservorkommen betroffen.

Abstandflächenübernahmeerklärung:

Gem. Angaben im Ortstermin besteht keine Kenntnis über die Abgabe der Erklärung.

Naturschutz:

Das Flst 244 ist nicht von Belangen des Naturschutzes betroffen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Gem. Auskunft der Gemeinde betrifft keines dieser Verfahren das Flst 244.

Denkmalschutz:

Das unbebaute Flst ist nicht in der Bayerischen Denkmalschutzliste (BodenDenkmal) aufgeführt.

Altlasten:

Gem. schriftlicher Stellungnahme des Landratsamtes Main-Spessart liegt kein Hinweis auf eine Altlastenverdachtsfläche vor.

Flächennutzungsplan:

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bewertungsgrundstückes als Grünfläche-Kleingärten ausgewiesen.

Bebauungsplan:

Das Flst 244 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB.  
Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan besteht nicht.

Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität:

Das Flst ist nicht als Bauland i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 zu qualifizieren.

**Ermittlung der Verkehrswerte der Landwirtschaftsflächen:**

**Beschreibung des Flst 376:**

**Lage, Gestalt und Form**

Das Flst 376 ist nord-östlich von Karsbach gelegen. Erreichbar ist das Flst über einen bituminös befestigten Flurbereinigungsweg südlich des Flst und einen schmalen Weg im Norden des Flst.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Es handelt sich bei dem Flst 376 um keine Wohn- und keine Geschäftslage.  
Das Flst 376 wird rein landwirtschaftlich genutzt.

Art der Bebauungen und Nutzungen:

Die umliegende Flste sind reine Landwirtschaftsflächen.

Immissionen:

Immissionen, die eine landwirtschaftliche Nutzung des Flst beeinträchtigen, liegen nicht vor.

Topografische Grundstückslage:

Das Flst 376 hat von Nord nach Süd eine Länge von ca. 113 m und eine Breite von West nach Ost von ca. 28 m.

Von Nord nach Süd fällt das Flst um ca. 23 m ab, von West nach Ost um ca. 0,5 m.

## **Erschließung**

Das Bewertungsobjekt ist als Landwirtschaftsfläche im Außenbereich unerschlossen.

### Naturschutz:

Das Flst 376 ist nicht von Belangen des Naturschutzes betroffen.

Gem. Auskunft des Landratsamtes Main-Spessart weist das Flst keine naturschutzfachliche Besonderheit auf.

### Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Gem. Auskunft der Gemeinde betrifft keines dieser Verfahren das Flst 376.

### Denkmalschutz:

Das unbebaute Flst ist nicht in der Bayerischen Denkmalschutzliste (Bodendenkmal) aufgeführt.

### Altlasten:

Gem. schriftlicher Stellungnahme des Landratsamtes Main-Spessart liegt kein Hinweis auf eine Altlastenverdachtsfläche vor.

### Flächennutzungsplan:

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bewertungsgrundstückes als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

### Bebauungsplan:

Das Flst 376 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB.  
Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan besteht nicht.

### Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität:

Das Flst ist als Fläche der Landwirtschaft i. S. d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 zu qualifizieren

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Lage: Engforst

Fläche: 3.120 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 3.120 m<sup>2</sup> Ackerland

Bodenschätzung	Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 46, Ackerzahl 33, Ertragsmesszahl 1030 Gesamtertragsmesszahl: 1030
Entfernung zum Ort:	Der Ortsrand von Karsbach liegt ca. 260 m entfernt in westlicher Richtung.
Nutzung:	Das Grundstück wird zu dem Stichtag als Grünlandfläche genutzt. Das Flst ist verpachtet im Zusammenhang mit weiteren Flsten seit 1994. Eine Pacht nur für das Flst 376 ist nicht ausgewiesen. Der Pachtvertrag wurde 1994 geschlossen und verlängert sich jeweils um 1 Jahr bei fehlender Kündigung.

## **Beschreibung des unbebauten Grundstückes Köhlerberg, Flst 416**

### **Lage, Gestalt und Form**

Das Flst 416 ist östlich von Karsbach gelegen. Erreichbar ist das Flst über einen Grünweg im Süden und Osten des Flurstückes.

#### Wohn- bzw. Geschäftslage:

Es handelt sich bei dem Flst um eine reine Landwirtschaftsfläche, keine Wohn- oder Geschäftslage.

#### Art der Bebauungen und Nutzungen:

Die umliegende Flste sind reine Landwirtschaftsflächen (Acker-/Grünland). Nördlich schließen sich Forstflächen an.

#### Immissionen:

Für eine landwirtschaftliche Nutzung des Flst liegen keine Beeinträchtigungen durch Immissionen vor.

#### Topografische Grundstückslage:

Das Bewertungsflurstück hat von Nord nach Süd eine Länge von ca. 128 m und eine Breite von West nach Ost von ca. 98 m. Von Nord nach Süd fällt das Flst um ca. 4,80 m ab. Von Nord-West nach Süd-Ost fällt das Flst um ca. 8 m ab.

### **Erschließung**

Das Flst 416 ist unerschlossen.

#### Naturschutz:

Gem. Auskunft des Landratsamtes Main-Spessart ist das Bewertungsobjekt nicht von Belangen des Naturschutzes betroffen und weist keine naturschutzfachlichen Besonderheiten auf.

#### Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Keines der o. g. Verfahren trifft auf das Flst 416 zu.

#### Denkmalschutz:

Ein Bodendenkmal liegt nicht vor.

#### Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Flst 416 ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

#### Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan besteht nicht.

#### Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität:

Das Flst 416 ist als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 zu qualifizieren.

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgegesetz liegen vor:

Lage: Köhlersberg

Fläche: 10.773 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 10.567 m<sup>2</sup> Ackerland  
206 m<sup>2</sup> Weg

Bodenschätzung	6.589 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Löß (Lö), Bodenzahl 66, Ackerzahl 62 Ertragsmesszahl 4085  3.978 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (3), Löß (Lö), Bodenzahl 76, Ackerzahl 76 Ertragsmesszahl 3023  Gesamtertragsmesszahl: 7108
Grundstücksform:	Das Flst 416 hat eine rechteckähnliche Form mit Knick im oberen Bereich.
Entfernung zum Ort:	Der Ortsrand von Karsbach ist ca. 700 m Luftlinie in östlicher Richtung entfernt.
Nutzung:	Das Grundstück wird zum Stichtag als Ackerfläche genutzt. Zum Ortstermin ist die bewirtschaftete Fläche in einem ordnungsgemäßen Zustand.
Pacht:	Das Flst ist verpachtet im Zusammenhang mit weiteren Flsten seit 1994. Eine Pacht nur für das Flst 376 ist nicht ausgewiesen. Der Pachtvertrag wurde 1994 geschlossen und verlängert sich jeweils um 1 Jahr bei fehlender Kündigung.
Besonderheiten:	Keine

Rezelsdorf, 24.07.2025

Kerstin Borries-Pöllinger  
Sachverständige öbv

Anlage 1: Lage in der Region



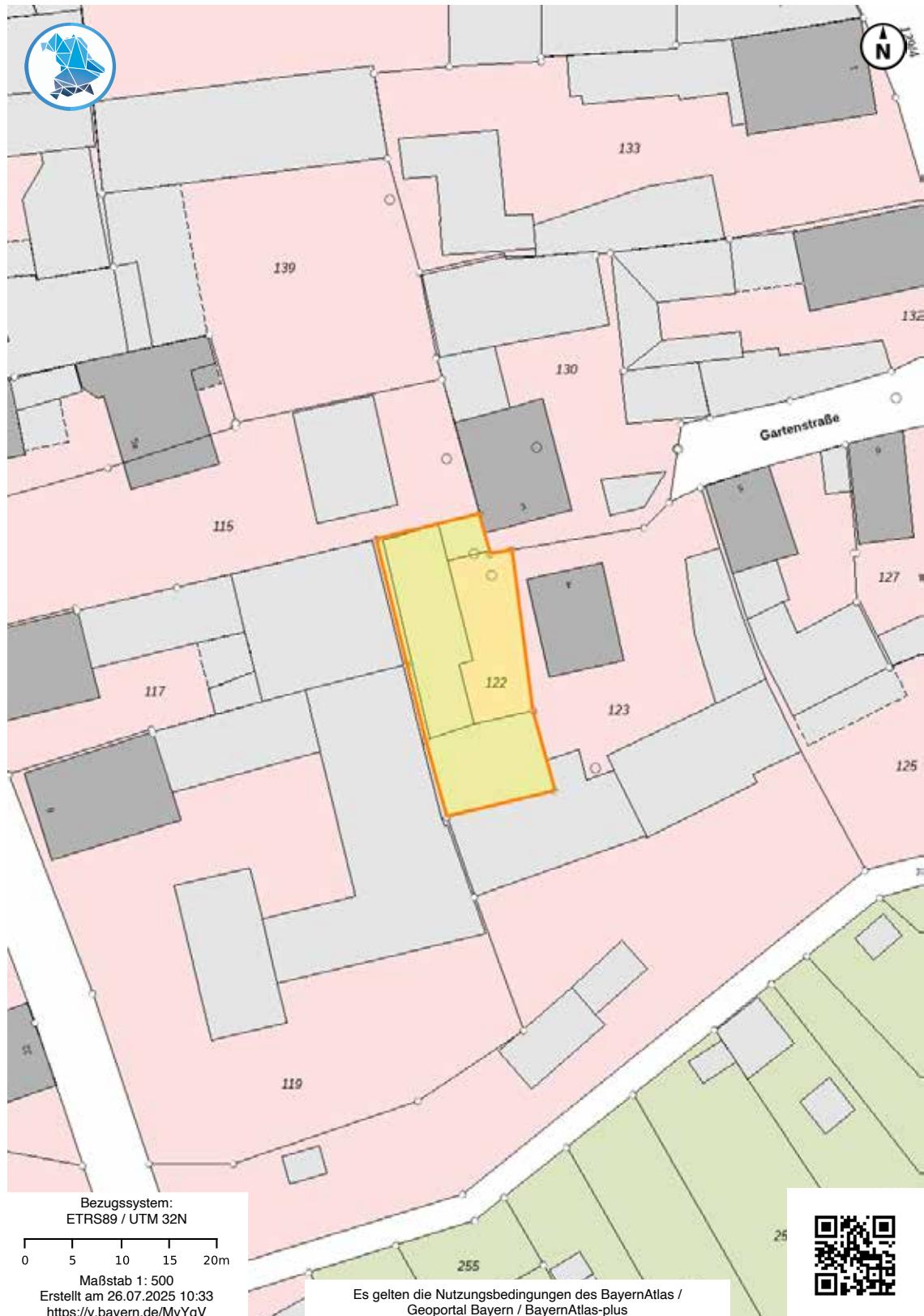
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2017 (Daten verändert), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 2: Lage in Karsbach



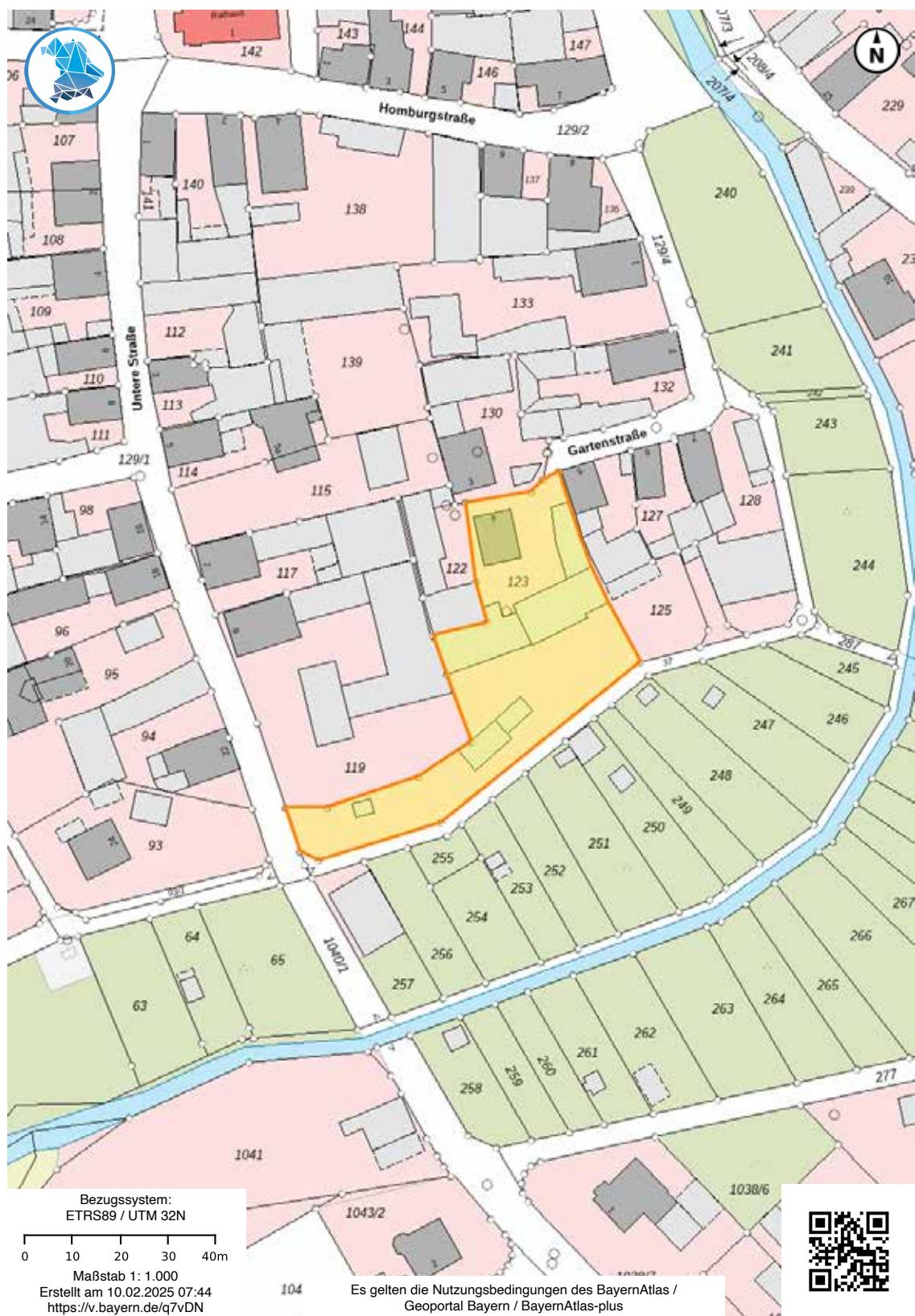
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 3: Flst 122: Lageplan

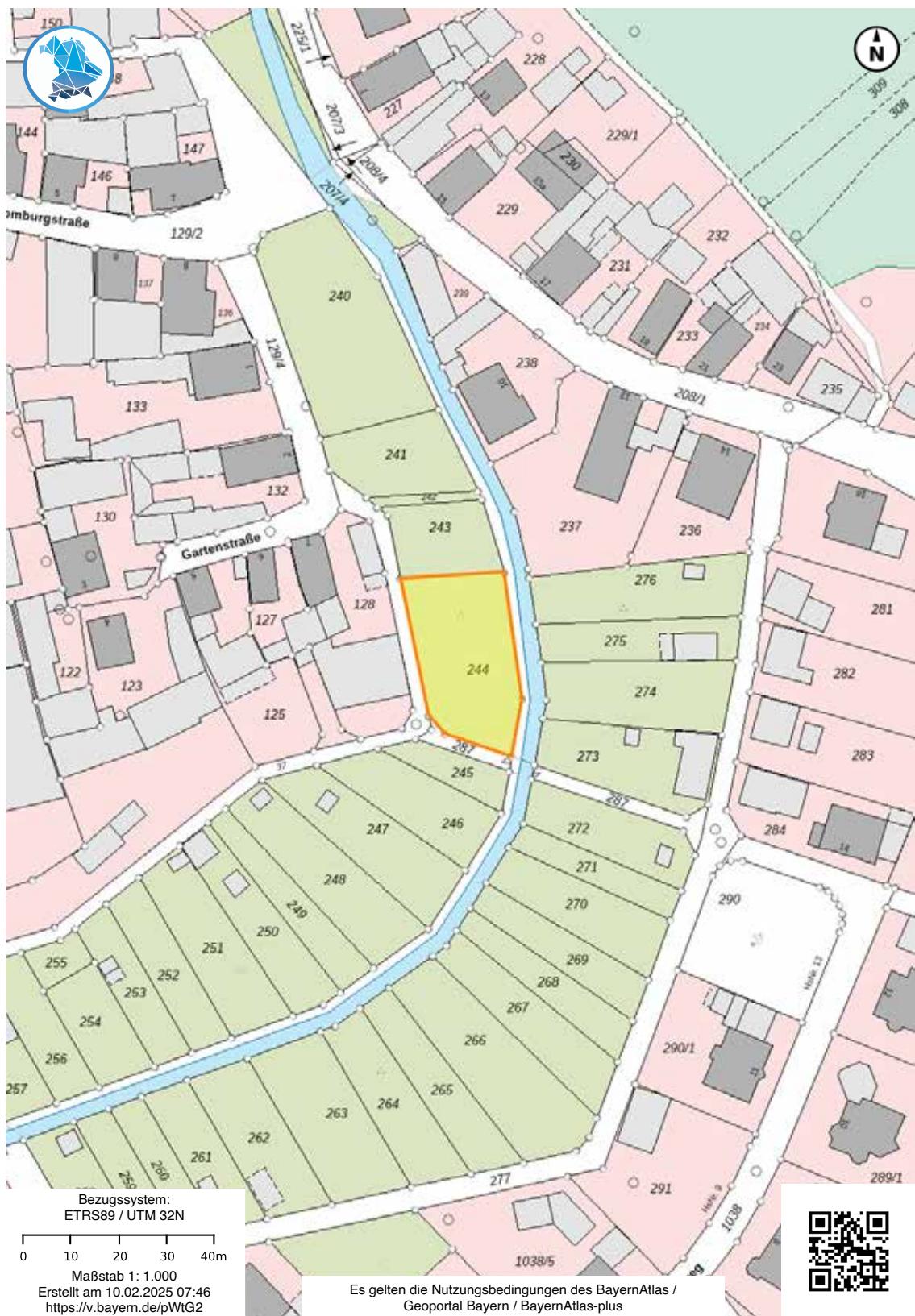


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

## Anlage 4: Flst 123: Lageplan



## Anlage 5: Flst 244: Lageplan



Bayerische Vermessungsverwaltung

Bayerische Vermessungsverwaltung

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

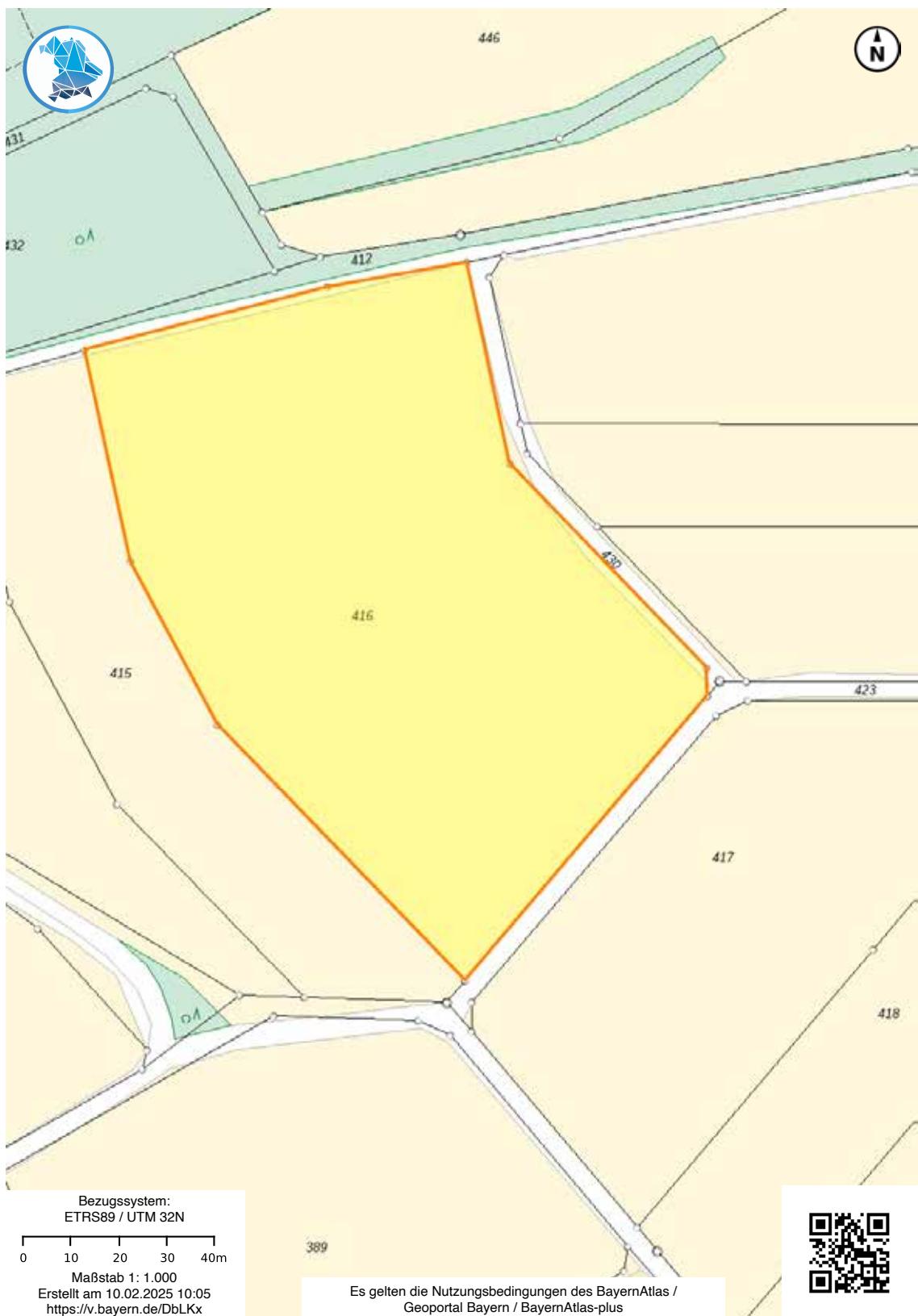


Anlage 6: Flst 376: Lageplan



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 7: Flst 416 : Lageplan



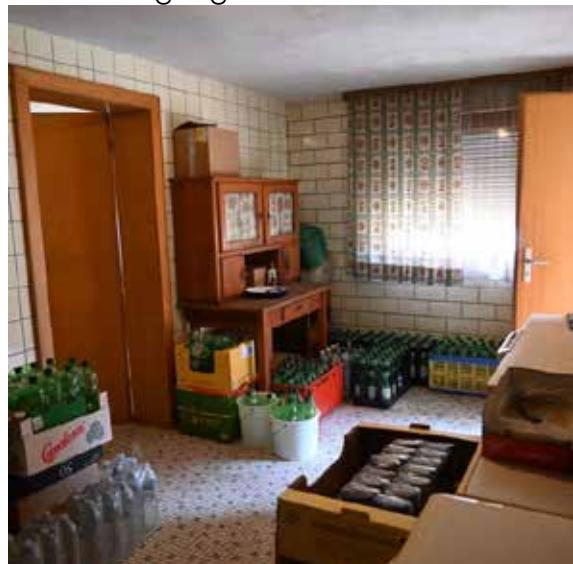
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 8: Fotos Flst 122, Gebäude

Ehemaliges Betriebsgebäude



EG- Durchgangsraum



Bad



WC EG



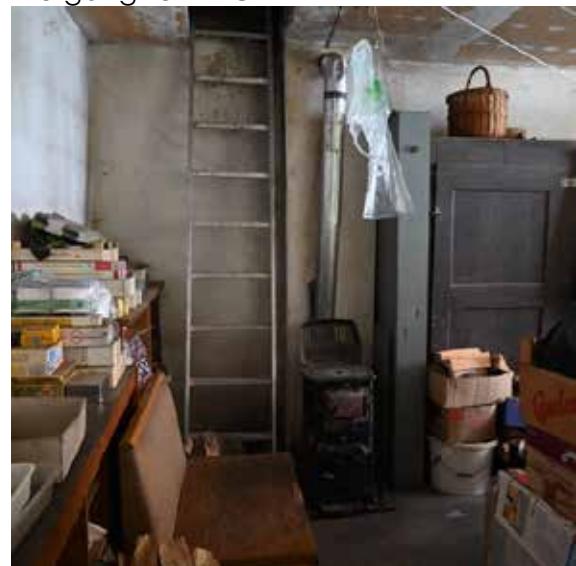
Treppenaufgang EG / OG



Flur



Aufgang zum DG



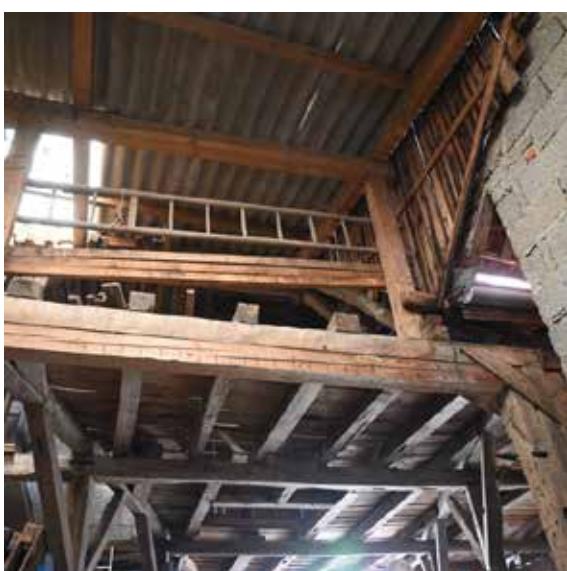
Teilunterkellerung



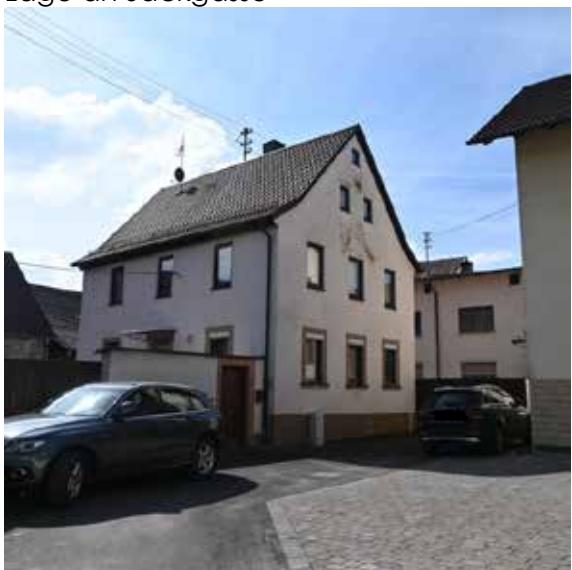
EG: ehemaliger Stallbereich



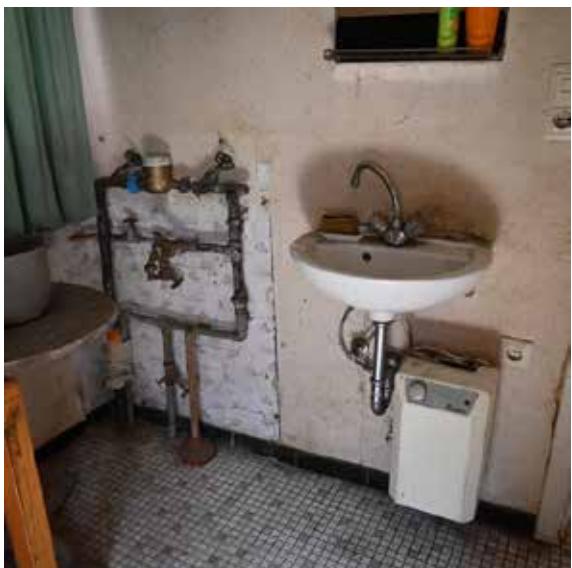
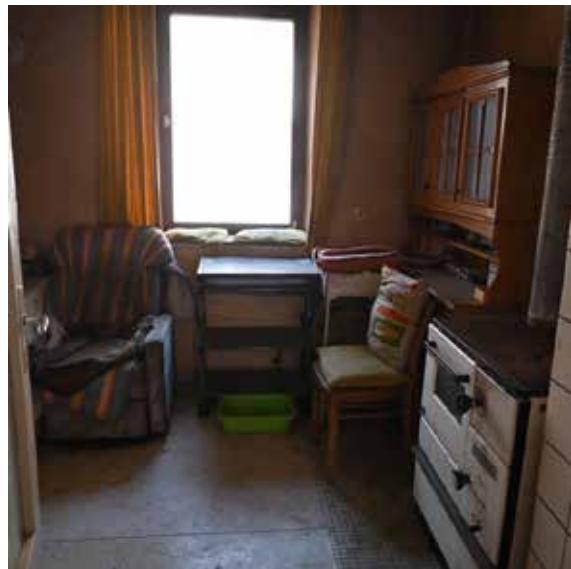
Scheune

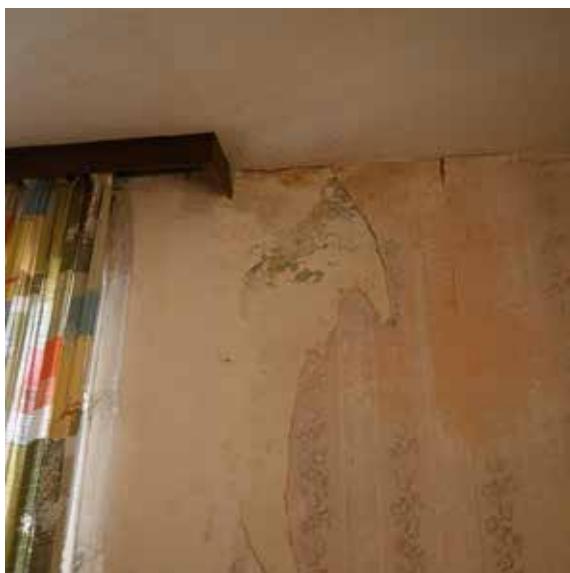


Anlage 9: Fotos Flst 123:  
Lage an Sackgasse

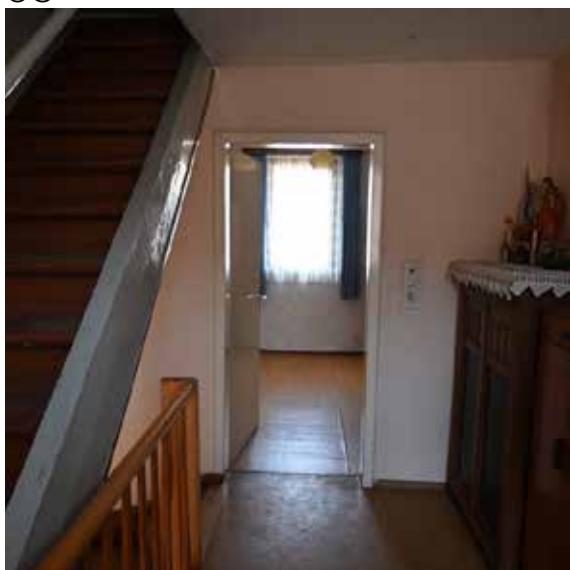


Wohnraum EG

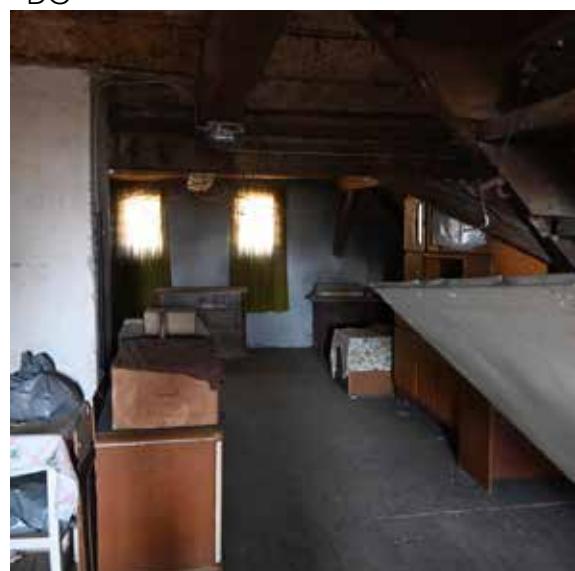
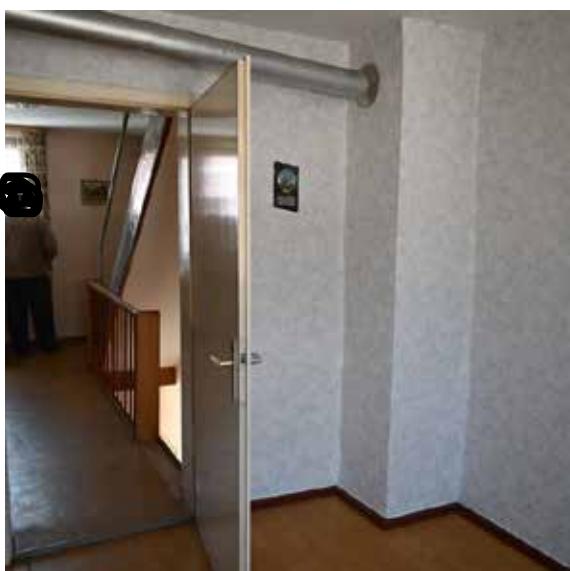


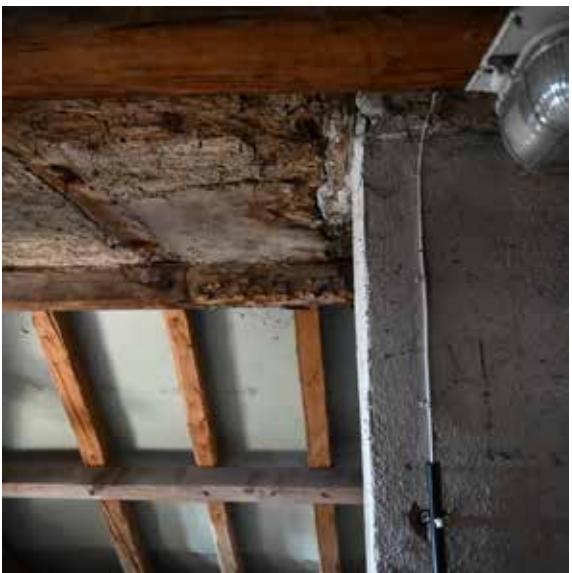


OG

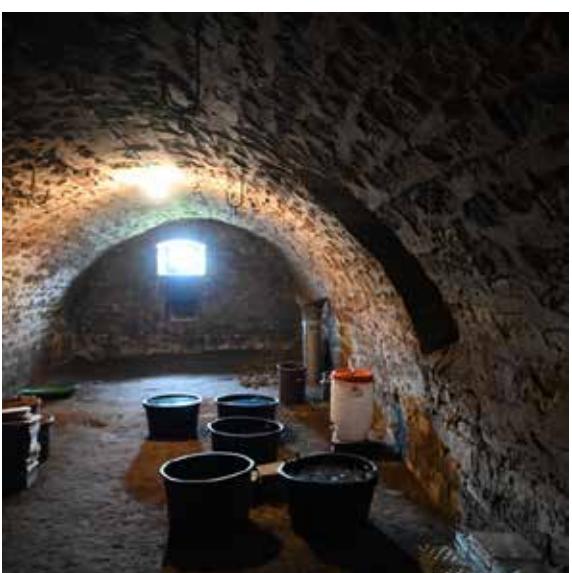


DG

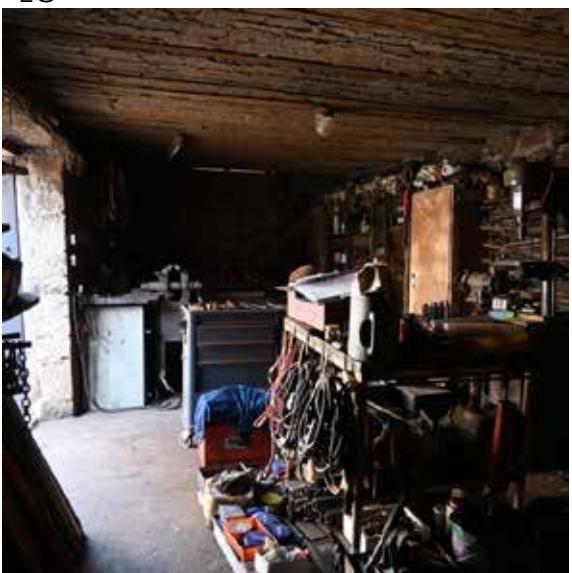
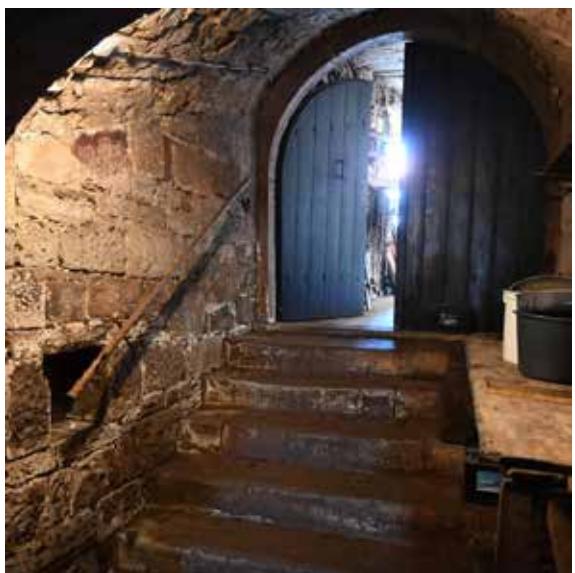




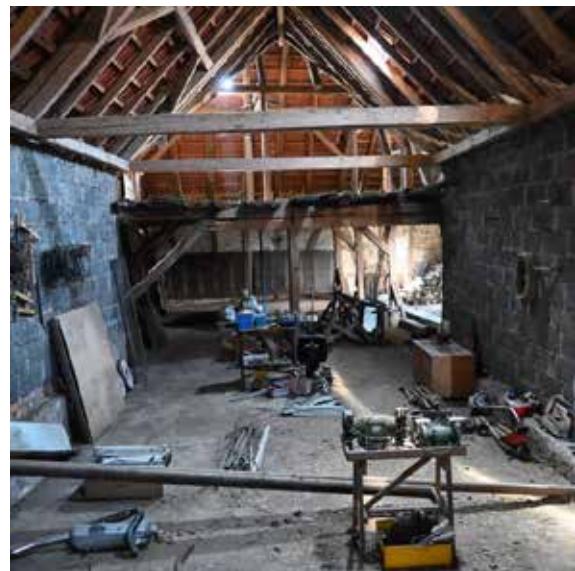
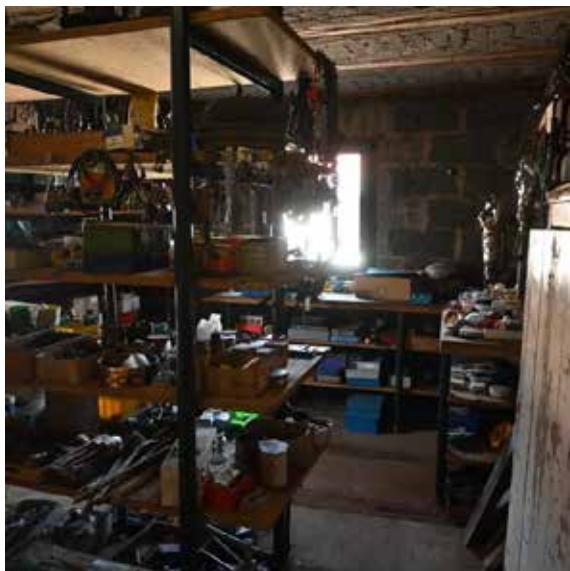
Scheune mit Teilunterkellerung



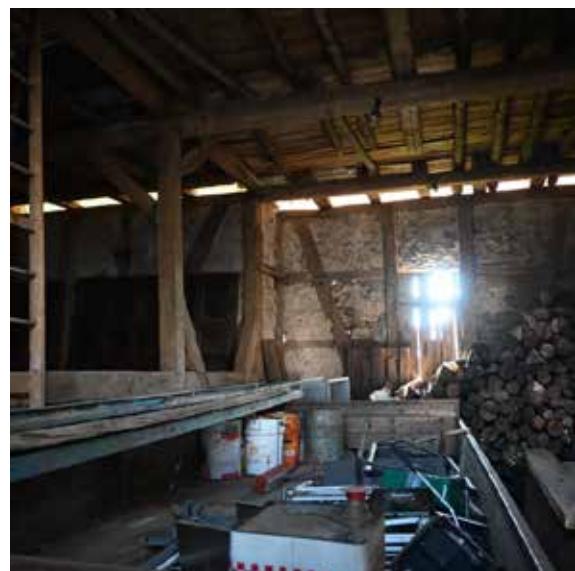
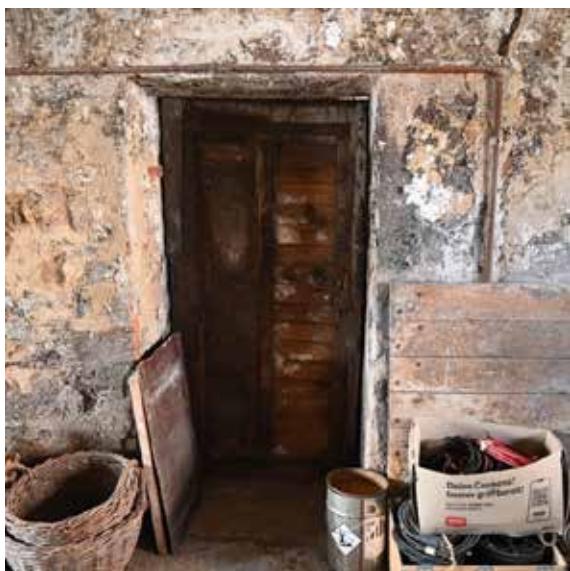
EG



DG



Scheune /Querbau



Durchgang

Ehemaliger Stallbereich



Rückwärtige Scheunenansicht



Rückw. Stallansicht



Holzlege



Südwestl. Grundstücksbereich



Südliche Zufahrt



Anlage10: Fotos einzelne Flste: Flst 244:



Flst 376:

Blick von Süd nach Nord



Zufahrt



Fst 416: Zufahrt



Blick von Süd nach Nord



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