

Amtsgericht Würzburg

Abteilung für Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen

Az.: 2 K 73/23

Würzburg, 29.06.2026



Terminsbestimmung:

Zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft soll am

Datum	Uhrzeit	Raum	Ort
Mittwoch, 14.10.2026	09:00 Uhr	B001, Sitzungs- saal	Amtsgericht Würzburg, Ottostr. 5, 97070 Würzburg

öffentlich versteigert werden:

Grundbucheintragung:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Kitzingen von Kitzingen

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
1	Kitzingen	5798/2	Bauplatz	Bei der Ar- min-Knab-Straße	0,1288	14369
2	Kitzingen	5798/4	Landwirtschafts- fläche, Verkehrsflä- che	Nähe Ar- min-Knab-Straße	0,1183	14369
3	Kitzingen	5798/5	Weg	An der Ar- min-Knab-Straße	0,0149	14369
4	Kitzingen	5798/10	Nebengebäude, Hof- raum	An der Ar- min-Knab-Straße	0,0030	14369
5	Kitzingen	5796	Landwirtschafts- fläche	Nähe Ar- min-Knab-Straße	0,2398	14369
6	Kitzingen	5798/24	Gebäude- und Frei- fläche, Landwirt- schaftsfläche	Nähe Ar- min-Knab-Straße	0,1012	14369
7	Kitzingen	5798/12	Verkehrsfläche	Nähe Ar- min-Knab-Straße	0,0034	18926
8	Sickershausen	1232	Landwirtschafts- fläche	Weidig	0,1204	14369

Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):

Dieses nahezu rechteckige 1288 m² große Grundstück ist derzeit eine unkultivierte, seit etwa 20 Jahren unbewirtschaftete Fläche, die entsprechend verbuscht und mit Bäumen bewachsen ist, wodurch artenschutzrechtliche Vorgaben zu prüfen sind. Die Erreichbarkeit ist über grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeiten auf Fremdgrundstücken gewährleistet.

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr.18 „Armin-Knab- Straße“, 1.Änderung und sind nicht erschlossen.

Schmutzwasser

Aufgrund der Höhenverhältnisse wäre für den Anschluss an den Kanal der Armin-Knab-Straße eine Pumpanlage erforderlich, die Investitions- und Unterhaltskosten verursacht. Alternativ wäre die Ableitung in den östlich vorbeifließenden Stauraumkanal denkbar.

Der Stauraumkanal dient dem Rückhalt von Schmutzwasser nach Starkregen. Ein Anschluss eines neuen Entwässerungssystems in den Stauraum ist nur mit Genehmigung der Stadt Kitzingen möglich und wegen der fast bodenebenen Lage des Stauraums nur aufwändig umzusetzen. Möglicherweise wäre eine Pumpenlösung machbar. Die Stadt könnte von einem Investor eine genaue Vorplanung mit Sicherungsbürgschaft bis zur Umsetzung der Planung verlangen.

Oberflächenwasser

Nach Auskunft des städtischen Tiefbauamtes müssen neue Baugebiete im Trennsystem entsorgt werden. Das erfordert die Versickerung auf dem Baugelände oder die Ableitung in einen Vorfluter (evtl in den Sickerbach). Der Stauraumkanal blockiert aber den Weg zum Sickerbach so dass auch hier eine aufwändige Versickerungslösung entwickelt werden muss.

Darüber hinaus ist für Strom, Trinkwasser, Straßenbeleuchtung zu sorgen.
Im Übrigen wird auf die differenzierte Darstellung im Gutachten verwiesen.;

Verkehrswert: 103.000,00 €

Lfd. Nr. 2

Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):

1 183 m²große Grundstück teilt sich in Grünland, Gehölz sowie Wegflächen auf und ist über gesicherte Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte auf Fremdgrundstücken erreichbar. Da die Fläche seit etwa 20 Jahren unbewirtschaftet und entsprechend verbuscht ist, sind bei einer Entwicklung mögliche artenschutzrechtliche Vorgaben zu prüfen.

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr.18 „Armin-Knab- Straße“, 1.Änderung und sind nicht erschlossen.

Schmutzwasser

Aufgrund der Höhenverhältnisse wäre für den Anschluss an den Kanal der Armin-Knab-Straße eine Pumpanlage erforderlich, die Investitions- und Unterhaltskosten verursacht. Alternativ wäre die Ableitung in den östlich vorbeifließenden Stauraumkanal denkbar.

Der Stauraumkanal dient dem Rückhalt von Schmutzwasser nach Starkregen. Ein Anschluss eines neuen Entwässerungssystems in den Stauraum ist nur mit Genehmigung der Stadt Kitzingen möglich und wegen der fast bodenebenen Lage des Stauraums nur aufwändig umzusetzen. Möglicherweise wäre eine Pumpenlösung machbar. Die Stadt könnte von einem Investor eine genaue Vorplanung mit Sicherungsbürgschaft bis zur Umsetzung der Planung verlangen.

Oberflächenwasser

Nach Auskunft des städtischen Tiefbauamtes müssen neue Baugebiete im Trennsystem entsorgt werden. Das erfordert die Versickerung auf dem Baugelände oder die Ableitung in einen Vorfluter (evtl in den Sickerbach). Der Stauraumkanal blockiert aber den Weg zum Sickerbach so dass auch hier eine aufwändige Versickerungslösung entwickelt werden muss.

Darüber hinaus ist für Strom, Trinkwasser, Straßenbeleuchtung zu sorgen.
Im Übrigen wird auf die differenzierte Darstellung im Gutachten verwiesen.;

Verkehrswert: 95.000,00 €

Lfd. Nr. 3

Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):

Dieses 149m²große Grundstück wird aktuell als Weg genutzt und ist über die Armin-Knab-Straße sowohl begeh- als auch befahrbar.

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr.18 „Armin-Knab- Straße“, 1.Änderung und sind nicht erschlossen.

Schmutzwasser

Aufgrund der Höhenverhältnisse wäre für den Anschluss an den Kanal der Armin-Knab-Straße eine Pumpanlage erforderlich, die Investitions- und Unterhaltskosten verursacht. Alternativ wäre die Ableitung in den östlich vorbeifließenden Stauraumkanal denkbar.

Der Stauraumkanal dient dem Rückhalt von Schmutzwasser nach Starkregen. Ein Anschluss eines neuen Entwässerungssystems in den Stauraum ist nur mit Genehmigung der Stadt Kitzingen möglich und wegen der fast bodenebenen Lage des Stauraums nur aufwändig umzusetzen. Möglicherweise wäre eine Pumpenlösung machbar. Die Stadt könnte von einem Investor eine genaue Vorplanung mit Sicherungsbürgschaft bis zur Umsetzung der Planung verlangen.

Oberflächenwasser

Nach Auskunft des städtischen Tiefbauamtes müssen neue Baugebiete im Trennsystem entsorgt werden. Das erfordert die Versickerung auf dem Baugelände oder die Ableitung in einen Vorfluter (evtl in den Sickerbach). Der Stauraumkanal blockiert aber den Weg zum Sickerbach so dass auch hier eine aufwändige Versickerungslösung entwickelt werden muss.

Darüber hinaus ist für Strom, Trinkwasser, Straßenbeleuchtung zu sorgen.

Im Übrigen wird auf die differenzierte Darstellung im Gutachten verwiesen.;

Verkehrswert: 16.000,00 €

Lfd. Nr. 4

Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):

Dieses 30 m² große Grundstück ist als Wohnbaufläche ausgewiesen und derzeit mit einer leerstehenden Einzelgarage bebaut.

Die Einzelgarage ist nicht vermietet.

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr.18 „Armin-Knab- Straße“, 1.Änderung und sind nicht erschlossen.

Schmutzwasser

Aufgrund der Höhenverhältnisse wäre für den Anschluss an den Kanal der Armin-Knab-Straße ei-

ne Pumpanlage erforderlich, die Investitions- und Unterhaltskosten verursacht. Alternativ wäre die Ableitung in den östlich vorbeifließenden Stauraumkanal denkbar.

Der Stauraumkanal dient dem Rückhalt von Schmutzwasser nach Starkregen. Ein Anschluss eines neuen Entwässerungssystems in den Stauraum ist nur mit Genehmigung der Stadt Kitzingen möglich und wegen der fast bodenebenen Lage des Stauraums nur aufwändig umzusetzen. Möglicherweise wäre eine Pumpenlösung machbar. Die Stadt könnte von einem Investor eine genaue Vorplanung mit Sicherungsbürgschaft bis zur Umsetzung der Planung verlangen.

Oberflächenwasser

Nach Auskunft des städtischen Tiefbauamtes müssen neue Baugebiete im Trennsystem entsorgt werden. Das erfordert die Versickerung auf dem Baugelände oder die Ableitung in einen Vorfluter (evtl in den Sickerbach). Der Stauraumkanal blockiert aber den Weg zum Sickerbach so dass auch hier eine aufwändige Versickerungslösung entwickelt werden muss.

Darüber hinaus ist für Strom, Trinkwasser, Straßenbeleuchtung zu sorgen.
Im Übrigen wird auf die differenzierte Darstellung im Gutachten verwiesen.;

Verkehrswert: 5.200,00 €

Lfd. Nr. 5

Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):

Dieses mit einem Kanalrecht belastete Grundstück umfasst eine Fläche von 2.398 m² und wird derzeit als Grünland genutzt, wobei es aufgrund fehlender Bewirtschaftung seit zwei Jahrzehnten verbuscht und baumbestanden ist. Die Erreichbarkeit erfolgt über einen teilweise ausgebauten öffentlichen Stichweg, jedoch ist eine Bebauung an eine gesicherte Erschließung gebunden.

Artenschutzrechtliche Vorgaben sind zu berücksichtigen.

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr.18 „Armin-Knab- Straße“, 1.Änderung und sind nicht erschlossen.

Schmutzwasser

Aufgrund der Höhenverhältnisse wäre für den Anschluss an den Kanal der Armin-Knab-Straße eine Pumpanlage erforderlich, die Investitions- und Unterhaltskosten verursacht. Alternativ wäre die Ableitung in den östlich vorbeifließenden Stauraumkanal denkbar.

Der Stauraumkanal dient dem Rückhalt von Schmutzwasser nach Starkregen. Ein Anschluss eines neuen Entwässerungssystems in den Stauraum ist nur mit Genehmigung der Stadt Kitzingen möglich und wegen der fast bodenebenen Lage des Stauraums nur aufwändig umzusetzen. Möglicherweise wäre eine Pumpenlösung machbar. Die Stadt könnte von einem Investor eine genaue Vorplanung mit Sicherungsbürgschaft bis zur Umsetzung der Planung verlangen.

Oberflächenwasser

Nach Auskunft des städtischen Tiefbauamtes müssen neue Baugebiete im Trennsystem entsorgt werden. Das erfordert die Versickerung auf dem Baugelände oder die Ableitung in einen Vorfluter (evtl in den Sickerbach). Der Stauraumkanal blockiert aber den Weg zum Sickerbach so dass auch hier eine aufwändige Versickerungslösung entwickelt werden muss.

Darüber hinaus ist für Strom, Trinkwasser, Straßenbeleuchtung zu sorgen.
Im Übrigen wird auf die differenzierte Darstellung im Gutachten verwiesen.

Im Übrigen wird auf die differenzierte Darstellung im Gutachten verwiesen.;

Verkehrswert:

240.000,00 €

Lfd. Nr. 6**Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):**

Das 1 012m²große Grundstück wird als Grünland geführt, ist jedoch seit rund 20 Jahren unbewirtschaftet und entsprechend verbuscht, was mögliche artenschutzrechtliche Vorgaben nach sich zieht. Eine besondere Herausforderung stellt die fehlende Erreichbarkeit dar, da der Zugang nur über Fremdgrundstücke möglich ist und hierfür bislang keine grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeiten vorliegen.

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr.18 „Armin-Knab- Straße“, 1.Änderung und sind nicht erschlossen.

Schmutzwasser

Aufgrund der Höhenverhältnisse wäre für den Anschluss an den Kanal der Armin-Knab-Straße eine Pumpanlage erforderlich, die Investitions- und Unterhaltskosten verursacht. Alternativ wäre die Ableitung in den östlich vorbeifließenden Stauraumkanal denkbar.

Der Stauraumkanal dient dem Rückhalt von Schmutzwasser nach Starkregen. Ein Anschluss eines neuen Entwässerungssystems in den Stauraum ist nur mit Genehmigung der Stadt Kitzingen möglich und wegen der fast bodenebenen Lage des Stauraums nur aufwändig umzusetzen. Möglicherweise wäre eine Pumpenlösung machbar. Die Stadt könnte von einem Investor eine genaue Vorplanung mit Sicherungsbürgschaft bis zur Umsetzung der Planung verlangen.

Oberflächenwasser

Nach Auskunft des städtischen Tiefbauamtes müssen neue Baugebiete im Trennsystem entsorgt werden. Das erfordert die Versickerung auf dem Baugelände oder die Ableitung in einen Vorfluter(evtl in den Sickerbach). Der Stauraumkanal blockiert aber den Weg zum Sickerbach so dass auch hier eine aufwändige Versickerungslösung entwickelt werden muss.

Darüber hinaus ist für Strom, Trinkwasser, Straßenbeleuchtung zu sorgen.
Im Übrigen wird auf die differenzierte Darstellung im Gutachten verwiesen.;

Verkehrswert:

51.000,00 €

Lfd. Nr. 7**Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):**

Dieses 34 m² große Grundstück wird als Weg genutzt und ist aktuell nur über Fremdgrundstücke erreichbar.

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr.18 „Armin-Knab- Straße“, 1.Änderung und sind nicht erschlossen.

Schmutzwasser

Aufgrund der Höhenverhältnisse wäre für den Anschluss an den Kanal der Armin-Knab-Straße eine Pumpanlage erforderlich, die Investitions- und Unterhaltskosten verursacht. Alternativ wäre die Ableitung in den östlich vorbeifließenden Stauraumkanal denkbar.

Der Stauraumkanal dient dem Rückhalt von Schmutzwasser nach Starkregen. Ein Anschluss eines neuen Entwässerungssystems in den Stauraum ist nur mit Genehmigung der Stadt Kitzingen möglich und wegen der fast bodenebenen Lage des Stauraums nur aufwändig

umzusetzen. Möglicherweise wäre eine Pumpenlösung machbar. Die Stadt könnte von einem Investor eine genaue Vorplanung mit Sicherungsbürgschaft bis zur Umsetzung der Planung verlangen.

Oberflächenwasser

Nach Auskunft des städtischen Tiefbauamtes müssen neue Baugebiete im Trennsystem entsorgt werden. Das erfordert die Versickerung auf dem Baugelände oder die Ableitung in einen Vorfluter (evtl in den Sickerbach). Der Stauraumkanal blockiert aber den Weg zum Sickerbach so dass auch hier eine aufwändige Versickerungslösung entwickelt werden muss.

Darüber hinaus ist für Strom, Trinkwasser, Straßenbeleuchtung zu sorgen.

Im Übrigen wird auf die differenzierte Darstellung im Gutachten verwiesen.;

Verkehrswert:

50,00 €

Lfd. Nr. 8

Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):

Dieses 1 204 m² große Grundstück wird als Grünland genutzt und ist über einen südlich verlaufenden Weg erreichbar

Das Flst. 1232 (Gemarkung Sickershausen) liegt außerhalb eines Bebauungsplanes und im unbeplanten Außenbereich. Nach §35 BauGB hier ist keine Bebauung zulässig.

Im Übrigen wird auf die differenzierte Darstellung im Gutachten verwiesen.;

Verkehrswert:

1.800,00 €

Der Versteigerungsvermerk ist am 15.01.2025 (Flst. 5798/2, Flst. 5798/4, Flst. 5798/5, Flst. 5798/10, Flst. 5796, Flst. 5798/24, Flst. 1232) und 21.01.2025 (Flst. 5798/12) in das Grundbuch eingetragen worden.

Aufforderung:

Rechte, die zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks aus dem Grundbuch nicht ersichtlich waren, sind spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anzumelden und, wenn der Antragsteller widerspricht, glaubhaft zu machen, widrigenfalls sie bei der Feststellung des geringsten Gebotes nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses den übrigen Rechten nachgesetzt werden.

Wer ein Recht hat, das der Versteigerung des Grundstücks oder des nach § 55 ZVG mithaftenden Zubehörs entgegensteht, wird aufgefordert, vor der Erteilung des Zuschlags die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens herbeizuführen, widrigenfalls für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes tritt.

Hinweis:

Gemäß §§ 67 - 70 ZVG kann im Versteigerungstermin für ein Gebot Sicherheit verlangt werden. Die Sicherheit beträgt 10 % des Verkehrswertes und ist sofort zu leisten. Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen.
Bietvollmachten müssen öffentlich beglaubigt sein.