

**Bewertungsobjekt:** Grundstück Flurstück Nr. 58/9 bebaut mit einem

**Garagengebäude und einem Schuppen**

Bei den auf dem Bewertungsgrundstück aufstehenden Gebäuden handelt es sich zum einen um ein Garagengebäude und zum anderen um einen Holzschuppen, der einseitig als Grenzbaukörper an das Nachbarwohnhaus angebaut ist.

Die gegenständliche erdgeschossige, nicht unterkellerte Garage wurde gemäß den Baugenehmigungsunterlagen als Grenzbaukörper in massiver Bauweise mit einem Satteldach errichtet.

Neben der Garagenfläche befindet sich ein räumlich abgeschlossener Abstellraum im rückwärtigen Bereich des Gebäudes.

**Lage:** An der Atzelsberger Straße | 91080 Marloffstein

**Grundstücksgröße:** 159 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch siehe oben)

**Detailangaben:**

**Baujahr:** Ca. 1966 Erstellung der Garage

Baujahr des Schuppengebäudes unbekannt

**Bruttogrundfläche/  
Wohnfläche/**

**Bruttogrundfläche:** ca. 28 m<sup>2</sup> BGF

**Nutzflächen:**

Garagenraum: ca. 15 m<sup>2</sup> Nfl

Abstellraum: ca. 8 m<sup>2</sup> Nfl

**Derzeitige Nutzung:** Lt. Auskunft der Verfahrensbeteiligten im Ortstermin wird die Garage zum Bewertungsstichtag unentgeltlich als Abstellfläche für diverse Gegenstände (z. B. Stühle, Biergarnituren etc.) fremdgenutzt. Ein Mietvertrag existiert lt. Angaben nicht.

Der in den Bauzeichnungen der Baugenehmigungsunterlagen dargestellte Abstellraum im rückwärtigen Bereich des Garagengebäudes, dient lt. Auskunft der Verfahrensbeteiligten als Öltankraum für das auf dem Nachbargrundstück befindliche Wohngebäude, welches zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht bewohnt war.

**Besonderheiten:**

**Möglicher Überbau**

Nach Angaben der Verfahrensbeteiligten im Ortstermin, ist nicht auszuschließen, dass der Keller des Wohngebäudes auf dem Nachbarflurstück Nr. 12 (teilweise) über die gemeinsame Grundstücksgrenze zum Bewertungsgrundstück hinausragt. Diesbezügliche eigene Feststellungen konnten durch den Sachverständigen im Rahmen der Gutachtenbearbeitung weder während des Ortstermins noch anhand der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte gemacht werden. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition eigene weitergehende Recherchen durchzuführen.

**Holzschuppenanbau am Wohnhaus des Nachbargrundstücks**

Die rechtliche Einordnung einer Sache / eines Bauwerks als wesentlicher Bestandteil (§ 94 BGB) oder Scheinbestandteil (§ 95 BGB) des Grundstücks bedarf i. d. R. einer juristischen Klärung und kann im Rahmen dieses Gutachtens durch den Sachverständigen nur hilfsweise angenommen werden.

In dem vorliegenden Gutachten wird insofern der zum Bewertungsstichtag vorhandene Schuppenanbau als Scheinbestandteil unterstellt. Ein zum Bewertungsstichtag möglicher Werteeinfluss des vorhandenen Gebäudebestands auf Bewertungsgrundstück Flst. 58/9 sowie der damit verbundenen rechtlichen Gegebenheiten findet innerhalb der vorliegenden Bewertung keine gesonderte Würdigung.

Gegebenenfalls vorhandene Dienstbarkeiten sind - lt. Auskunft der Verfahrensbeteiligten im Ortstermin - nicht bekannt.

**Nicht vollumfängliche Inaugenscheinnahme**

Eine umfassende Innenbesichtigung des Garagengebäudes wurde nicht ermöglicht. Der Abstellraum (bzw. Öltankraum), der Garagendachbodenraum sowie der Holzschuppen konnten von innen nicht besichtigt werden.

Grundlage für diese Wertermittlung war daher teilweise das am Bewertungsstichtag gegebene äußere Erscheinungsbild sowie die vorliegenden Planunterlagen der Baugenehmigung nebst den Auskünften seitens der Verfahrensbeteiligten im Ortstermin sowie von Behörden. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten den Planunterlagen insgesamt entsprechen.

Möglichen Kaufinteressenten wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen in Eigenregie anzustellen. Haftung für hieraus resultierende Risiken wird ausgeschlossen. Ein angemessener Sicherheitsabschlag wurde aufgrund der fehlenden umfassenden Innenbesichtigung am Ende des Gutachtens berücksichtigt (siehe auch Ziff. 6.3 und Ziff. 9 des Gutachtens).

**Baubeschreibung:**

**Garagengebäude:**

- Konstruktionsart: Gemäß Bauunterlagen in massiver Bauweise; erdgeschossig, nicht unterkellert, Satteldach
- Boden: Rohfußboden
- Dach: Satteldach mit Biberschwanzeindeckung
- Tor/Tür/Fenster: Stahlschwingtor; zwei Fenster in Fassade SO; Türe zum Abstellraum Fassade NW
- Ausstattung: Soweit einsehbar und bekannt, zweckmäßige Ausstattung
- Zustandsmerkmale: Soweit einsehbar und bekannt, dem Baujahr entsprechend; instandhaltungs- und teils instandsetzungsbedürftiger Zustand

<b>Verkehrswert</b> für das unbelastete Grundstück Flst. 58/9 i.S.d. § 74a ZVG	<b>rd. 40.000 €</b> (i. W.: vierzigtausend Euro)
--	---

(Wertabschlag aufgrund nicht vollumfänglicher Inaugenscheinnahme i. H. v. 8 % d. marktangepassten vorläufigen Ertragswertes ist im ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt)

Objektfotos:



Blick entlang der Atzelsberger Straße zum Bewertungsobjekt



Blick von Südosten auf das Garagengebäude auf Flst 58/9



Seitenansicht Garagengebäude



Beispiel baulicher Auffälligkeiten

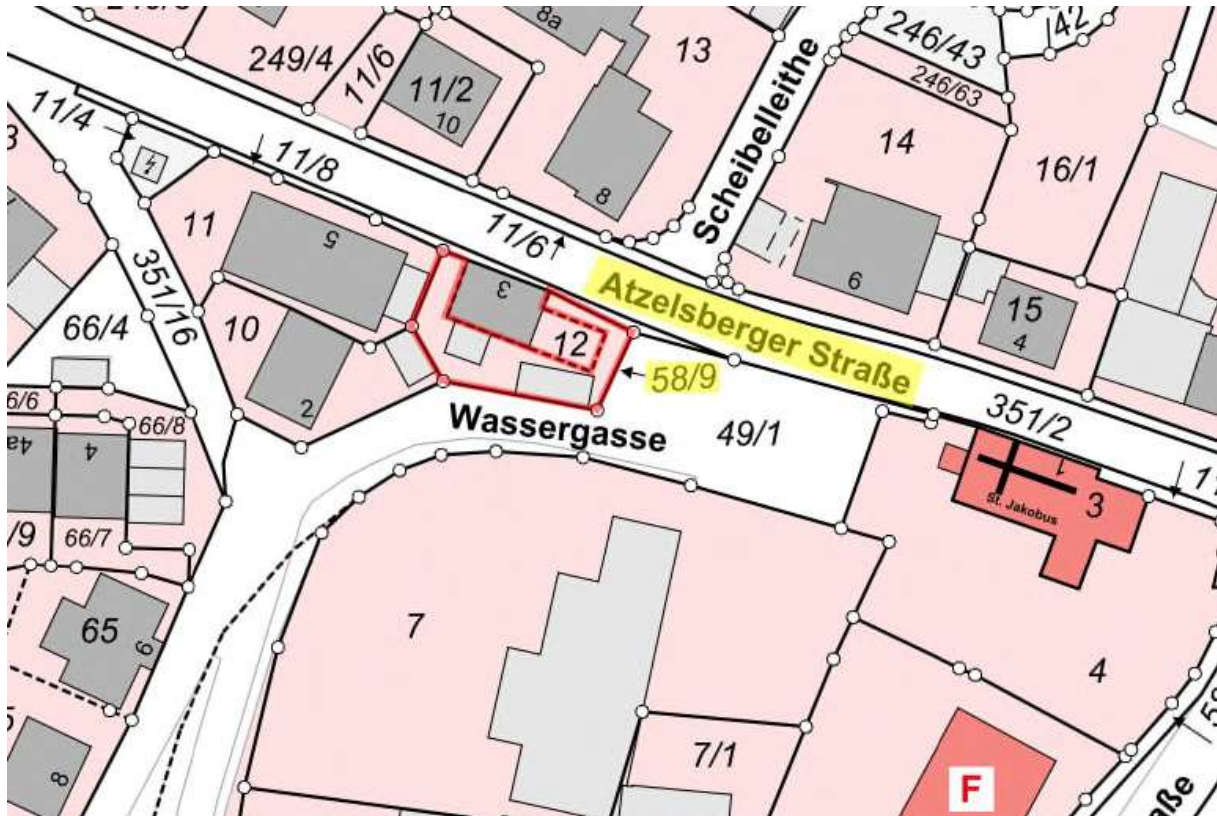


Innenansicht der Garage



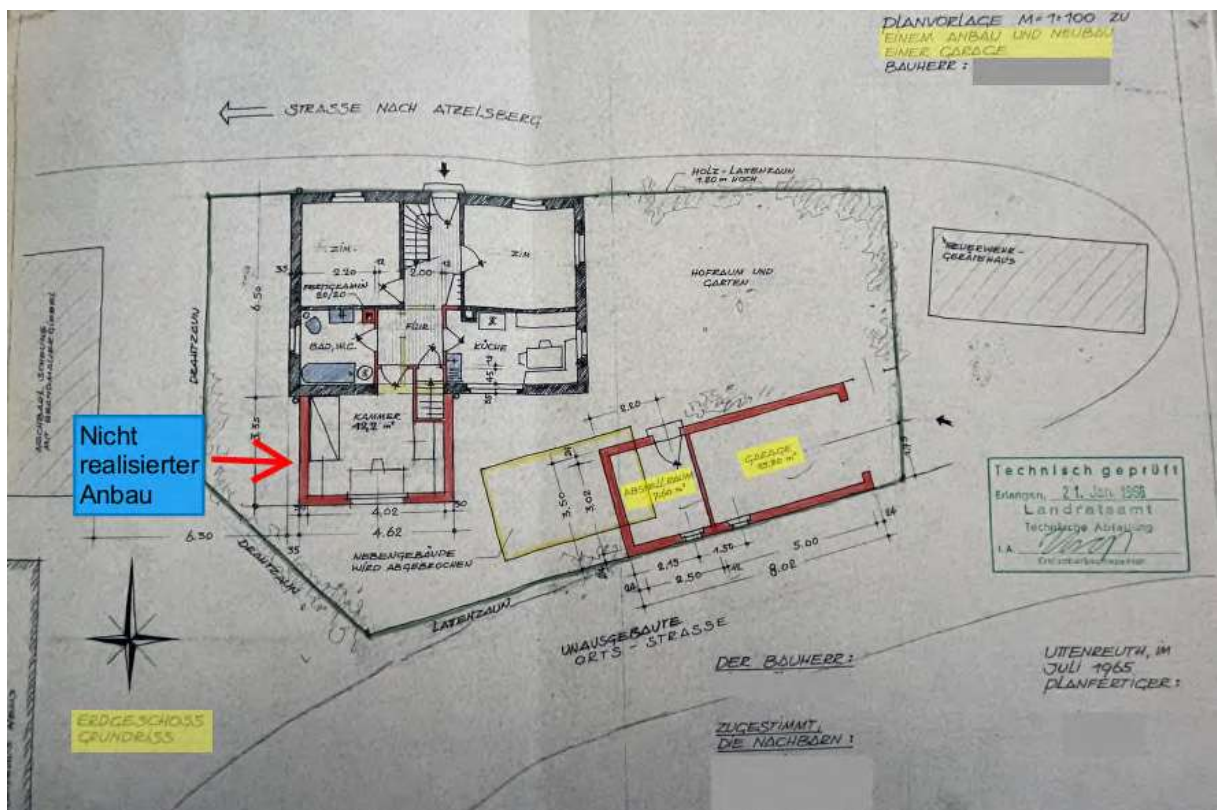
Nordwestlicher Grundstücksteil

Lageplanausschnitt, zur Maßentnahme nicht geeignet



Auszug aus der Bauakte, zur Maßentnahme nicht geeignet

Grundriss EG



# Prüfvermerk

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente am 08.05.2026, 13:15:45 hat folgendes Ergebnis erbracht:

## Angaben zur Nachricht:

### Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt: 08.05.2026, 13:15:27  
Absender: UWE KARSTEN STIELKE  
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.7d5f9f55-35d5-4965-a06d-04aab90e9f6a.a44a  
Aktenzeichen des Absenders:

Empfänger: Amtsgericht Fürth  
Aktenzeichen des Empfängers: 1 K 43/25

Nachrichtenkennzeichen: jus\_by\_1778238925133ff601379-03de-4c5a-84f7-efbce923c4a2

## Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
1K-43-25-Anschreiben-Kostennote.pdf	pdf	nein				
1K-43-25-Belege-Auslagen.pdf	pdf	nein				
1K-43-25-GA-AnderAtzelsberger-Str-Marloffstein.pdf	pdf	nein				
1K-43-25-GA-Anlagenteil.pdf	pdf	nein				
1K-43-25-KB.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				