

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über die Grundstücke in 90574 Roßtal, Stuttgarter Straße 11/
Nähe Stuttgarter Straße

Flst. 554/8

Größe 1.157 m²

Bebauung

Werkstatthalle und Betriebswohnung in
Form eines Einfamilienhauses

Nutzfläche (Werkstatthalle)

ca. 795 m²

Wohnfläche (Betriebswohnung/Einfamilienhaus)

ca. 194 m²

Verkehrswert

515.000 €

Flst. 555/5

Größe 176 m²

Verkehrswert

4.600 €

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

18.09.2024

Auftraggeber

Amtsgericht Fürth

Aktenzeichen

2 K 60/24

Gutachten vom

07.02.2025

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

SACHVERSTÄNDIGER

Philip Lang

+49 911 240 332 21

Arminiusstraße 2

lang@voelkel-lang.de

90402 Nürnberg

www.voelkel-lang.de

Lagebeschreibung

Makrolage – Regionale Umgebung

Der Landkreis Fürth liegt westlich des Ballungsraumes der Städte Nürnberg und Fürth. Er umfasst eine Fläche von rund 308 km² mit derzeit 116.000 Einwohnern und ist mit 14 Gemeinden der kleinste Landkreis Bayerns. Er liegt in der Mitte des Regierungsbezirks Mittelfranken und grenzt im Norden an den Landkreis Erlangen-Höchstadt sowie an die Landkreise Ansbach und Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim und im Osten an die drei großen Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen. Im Süden schließt sich der Landkreis Roth an. Der Charakter des Landkreises wechselt vom Osten ausgehend mit seiner groß- und vorstädtischen Bebauung zu landwirtschaftlichen Gebieten in der Mitte und im Westen.

Verschiedene Studien bescheinigen dem Landkreis Fürth gute bis sehr gute Werte bei den harten und weichen Standortfaktoren. Er bietet attraktive Bedingungen für Unternehmen, Gewerbetreibende und Arbeitnehmer. Er liegt zentral in der Metropolregion und bietet eine leistungsfähige Wirtschaftsstruktur, außerdem ist die Gewerbesteuer vergleichsweise niedrig. Der Landkreis Fürth wurde 2017 vom Bayerischen Staatsministerium als Bildungsregion ausgezeichnet und damit als intakte Bildungslandschaft gewürdigt.

Die Gemeinden des Landkreises haben ihren historischen, mittel- bis kleinstädtischen Charakter bewahren können. Verstärkt städtisch geprägt sind Zirndorf, Stein und Oberasbach.

Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Bewertungsobjekt befindet im Markt Roßtal im Süden des Gebietes des Landkreises Fürth. Der Markt ist in 17 Gemeindeteile eingeteilt. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gemeindeteil Buchschwabach. Im Gemeindeteil Buchschwabach befindet sich das Bewertungsobjekt im westlich gelegenen Gewerbegebiet. Im Gewerbegebiet befinden sich beispielsweise ein Logistikdienstleister, Tiefbauunternehmen, Autohäuser, Malereibetriebe, Großhändler etc. Südlich angrenzend an das Gewerbegebiet befindet sich die Bundesstraße B14. Die westlich und östlich an das Bewertungsgrundstück angrenzende Bebauung besteht aus großen Lager- bzw. Werkstatthallen mit einer Vielzahl von Stellplätzen. Die Erschließung erfolgt von Süden über die Stuttgarter Straße.

Verkehrsanbindung

Die Stuttgarter Straße in Roßtal liegt in einem Gewerbegebiet mit guter verkehrlicher Erschließung. Über die nahe B14 sowie die Autobahnen A6 und A73 besteht eine direkte Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien sowie den S-Bahnhof Roßtal-Wegbrücke mit Anschluss an die S-Bahn-Linie S4 (Nürnberg–Ansbach) gewährleistet. Diese infrastrukturelle Anbindung ermöglicht eine effiziente Erreichbarkeit für Personen- und Güterverkehr.

Demografische Entwicklung

Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik hatte der Markt Roßtal im Jahr 2019 rund 10.000 Einwohner. Seit 2011 ist die Bevölkerung um 240 Personen gewachsen. Der Anteil der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung betrug 16,1 %, während 61,2 % der Einwohner zwischen 18 und 65 Jahren alt waren. Die Altersgruppe der 65-Jährigen und älteren Personen machte 22,7 % aus. Der Altenquotient lag mit 38,5 deutlich über dem Jugendquotienten von 30,9. Das Durchschnittsalter betrug 45,6 Jahre. Insgesamt weist der Markt eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf.

Beurteilung Lage

Insgesamt ist die Lage für den gewerblichen Zweck als gut einzustufen. Die Verkehrsanbindung des Gewerbegebiets ist ebenfalls als gut zu beurteilen. Durch die Lage in einem Gewerbegebiet ist mit Lärm- und Geräuschmissionen zu rechnen.

Grundstück

Grundstückbeschreibung

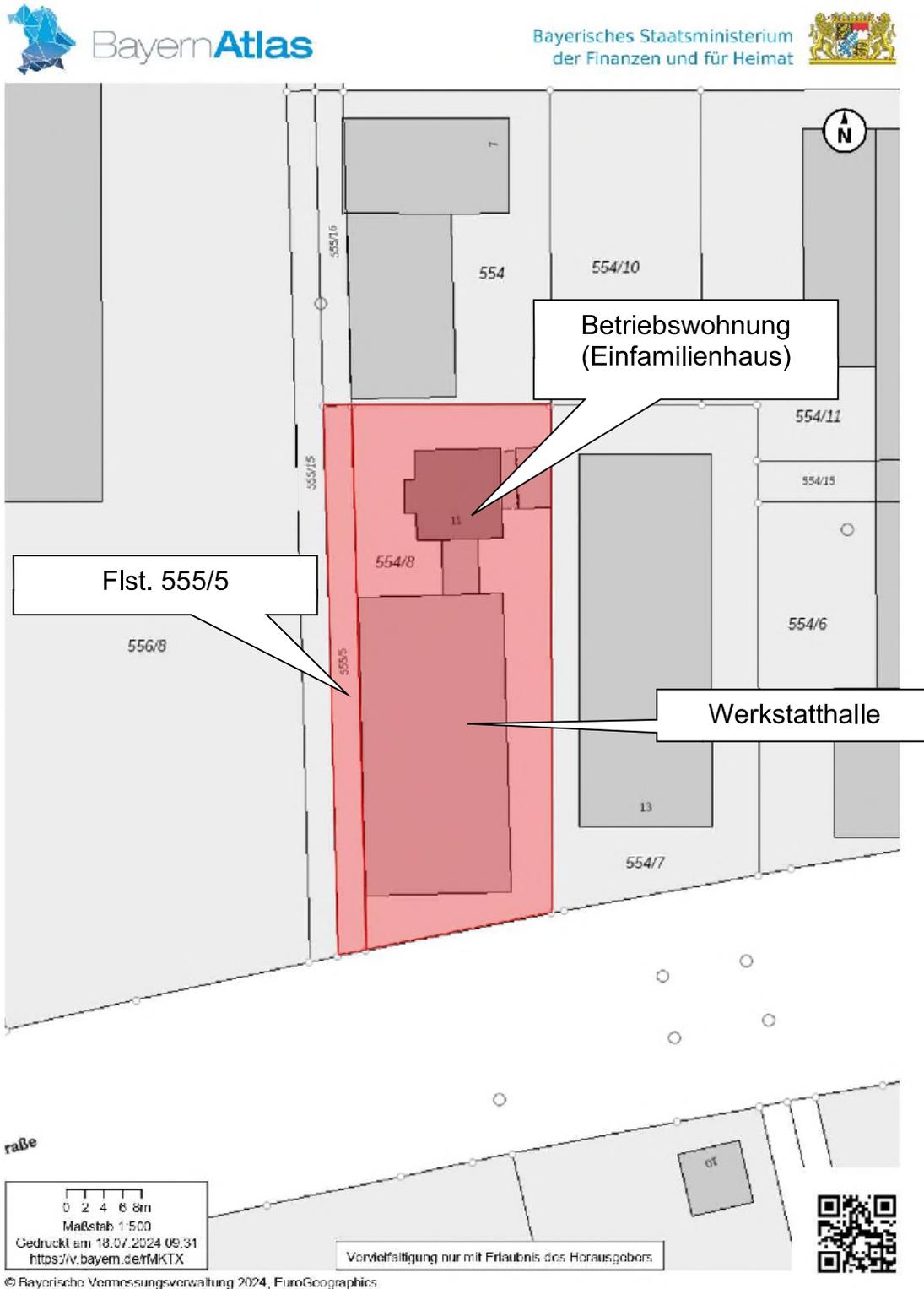


Abbildung 1 Lageplan – Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Grundstücksgestaltung

Grundstücksform	überwiegend rechteckig
Straßenfront	rd. 20 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 20 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 57 m

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft.

Grundstücke

Flurstücksnummer	554/8
Grundstückgröße lt. Grundbuch	1.157 m ²
Flurstücksnummer	555/5
Grundstückgröße lt. Grundbuch	176 m ²

Erschließungszustand

Laut Auskunft vom 28.01.2025 des Marktes Roßtal waren alle Beiträge, auch der Erschließungsbeitrag, im Grundstückskaufpreis beinhaltet.

Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation, Gas
Entsorgungsanschlüsse	Kanal
Beitrags- und Abgabepflicht	keine offenen Beiträge und Abgaben bekannt

Anmerkung:

Für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, der in der Baulast der Gemeinde stehenden Teile von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaubeitragsmaßnahmen) werden gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG keine Beiträge erhoben.

Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Grundstück	überwiegend ebenerdig
Bodenniveau zur Straße	gleiche Höhe

Anmerkung:

Laut Auskunft des Landratsamtes Fürth ist für das Grundstück mit den Flurstücksnummer 554/8 nach aktuellem Kenntnisstand kein Eintrag im Kataster gemäß Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz vorhanden.

Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens sind nicht Teil dieser Wertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung jedoch nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Es wurden auch keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbeseitigungen durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keine Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Denkmalschutz

Gemäß Internetauskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht kein Denkmal- oder Ensembleschutz.

Naturgefahren/sonstige Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko	Kein Risiko bekannt
Erdbebenrisiko	Kein Risiko bekannt
Erdrutschrisiko	Kein Risiko bekannt

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Weitere Informationen sind nicht bekannt und wurden nicht gesondert erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtererstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

Immissionen

Aufgrund der südlich des Grundstücks verlaufenden Bundesstraße 14 befindet sich das Grundstück gemäß der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung im Pegelraster LDEN- Lärm an Hauptverkehrsstraßen - Kartierung 2017. Die Grundstücke liegen in einem Lärmpegelbereich von 55 bis 65 db(A). Aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet ist grundsätzlich mit höheren Geruchs- und Lärmimmissionen im Vergleich zu einem Wohngebiet zu rechnen. Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren jedoch keine außergewöhnlichen Geruchs- oder Lärmimmissionen feststellbar, die über das übliche Maß für ein Grundstück in einem Gewerbegebiet hinausgehen.

Anmerkung: Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

Bauplanungsrecht	
Bebauungsplan	Nr. 41 „Gewerbegebiet Buchschwabach“
rechtskräftig seit	2. Änderung – 03.12.2011
Aussagen Bebauungsplan	Art der baulichen Nutzung: GE – Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO Maximale Gebäudehöhe: maximal 13 m Grundflächenzahl: 0,8 Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze: 1,2 Bauweise: b - Besondere Bauweise: Gebäudelänge L max. 85 m



Abbildung 2 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet Buchschwabach“

Anmerkung zu § 30 BauGB

Zulässigkeit von Vorhaben: Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, sowie in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Für Bebauungspläne, die die Bedingungen des ersten Absatzes nicht erfüllen (einfache Bebauungspläne), gelten die Genehmigungsvorschriften für Vorhaben im Übrigen gemäß § 34 oder § 35.

Baulasten/Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Gutachter keine über etwaige im Grundbuch eingetragene Belastungen hinausgehenden besonderen Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte/Belastungen bekannt. In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt, so dass dem Gutachter hierzu keine Informationen vorliegen.

Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Sachverständigen keine besonderen baurechtlichen Rahmenbedingungen wie Sanierungssatzungen, Erhaltungssatzungen, städtebauliche Verträge, Bodenordnungsverfahren o.ä. bekannt.

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name	Jens Fischer
Anschrift	Bahnhofstr. 28a 90522 Oberasbach
Telefon	0911-9746470

Anmerkung: Im Feuerstättenbescheid Nr. 1714-11 - 5 - 1 vom 25.10.2023 wurden keine Mängel an der Feuerungsanlage ausgewiesen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zeitraum vom 01.09. bis 30.11.2024 eine fachgerechte Überprüfung der Abgasleitung des Gas-Umlaufwasserheizers sowie der Abgaswege des Gas-Umlaufwasserheizers durchzuführen ist. Zusätzlich ist laut Auskunft vom 04.10.2024 des Schornsteinfegers Fischer der Außenkamin aktuell defekt (durchgerostet) und kann/darf nicht genutzt werden.

Örtliche Verwaltung

Name	Markt Roßtal
Ort	Marktplatz 1, 90574 Roßtal
Telefon	09127 9010-0
Internet	www.rosstal.de

Bezugnahme auf Flst. 555/5

Das Flurstück 555/5 ist als Gebäude- und Freifläche ausgewiesen. Es weist einen schmalen und tiefen Zuschnitt auf. Das Flurstück ist nicht denkmalgeschützt. Darüber hinaus ist der Standort nicht von Naturgefahren (Hochwasser, Erdbeben, Erd-rutschrisiko) betroffen. Einträge in der Altlastendatenbank sind laut Auskunft nicht bekannt. Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen für die Gebäude- und Freifläche sind ebenfalls nicht bekannt. Die Gebäude- und Freifläche liegt gemäß Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet Buchschwabach“ im Bereich eines Gewerbegebiets.

Gebäudebeschreibung

Beschreibung Flst. 554/8

Gebäudeart	Werkstatthalle
Bauweise	massiv
Geschosse	Erdgeschoss, Obergeschoss
Dachform	flachgeneigtes Satteldach
Baujahr	ca. 2009
durchgeführte baulichen Maßnahmen laut vorliegenden Bauunterlagen	2016: Erhöhung der Werkstatthalle
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Gebäudeart	Betriebswohnung/Einfamilienhaus
Bauweise	massiv
Geschosse	Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Dachform	Satteldach mit Flachdachzwerchgiebel
Baujahr	ca. 2011
Durchgeführte Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnahmen laut Unterlagen:	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert

Anmerkung: Während der Ortsbesichtigung wurden Abweichungen zwischen der tatsächlichen Bauausführung und den vorliegenden Bauunterlagen festgestellt. Unter anderem liegen für die Betriebswohnung/Einfamilienhaus Pläne vor, die Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss abbilden, während die tatsächliche Ausführung Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss umfasst.

Modernisierungsmaßnahme laut Schuldner

Dem Sachverständigen liegt zum Stichtag eine Liste des Eigentümers vor, welche durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen für die Werkstatthalle und die Betriebswohnung/Einfamilienhaus enthält. **Dem Sachverständigen liegen hierzu keine Handwerkerrechnungen und mit Ausnahme der Erhöhung der Halle auch keine (Genehmigungs-)unterlagen vor, die Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen belegen. Es ist davon auszugehen, dass die Maßnahmen überwiegend in Eigenleistung durchgeführt wurden.**

Werkstatthalle:

- *Die Werkstatthalle wurde um einen Stock erhöht mit einer neuen Konstruktion und einem neuen Dach*
- *Es wurde im Dachgeschoss eine Stahlkonstruktion verbaut und Brandschutzplatten mit Isolierung angebracht*
- *In der Werkstatthalle wurden neue Wohnräume/Zimmer gebaut*
- *vorne an der Werkstatthalle wurde ein Treppenhaus mit Kompletterverglasung angebaut*
- *Zwischen der Werkshalle und der Betriebswohnung wurde der anliegende Übergang um einen Stock erhöht*

Betriebswohnung/Einfamilienhaus:

- *In Einfamilienhaus wurde das Dachgeschoss ausgebaut*
- *Der Hauseingang wurde mit einer neuen Treppe und einer neuen Hauseingangstür ausgestattet*
- *Es wurde ein Pool neu eingebaut und der Poolbereich wurde errichtet*
- *Die Einfriedung des Einfamilienhauses wurde mit einer Steinmauer vorgenommen*
- *Der hintere Terrassenbereich wurde mit einer Glaskonstruktion überdacht*
- *Im Haus wurde eine neue Granittreppe erbaut und Fliesen komplett ausgetauscht*
- *Es wurde eine neue Fassade im Haus an der Werkstatthalle und im Poolbereich angebracht (vmtl. Wärmedämmung)*

Hinweis: Der Sachverständige konnte die ihm aufgeführten Maßnahmen nur augenscheinlich plausibilisieren. Wie bereits erwähnt fehlt u.a. für den Ausbau und Nutzung von Appartements an der Werkstatthalle eine Genehmigung/Nutzungsänderung.

Aktuelle Nutzung

Die Betriebswohnung/Einfamilienhaus wird am Stichtag vom Schuldner bewohnt. Die Werkstatthalle wird am Stichtag zu 50 % vom Schuldner für seine gewerbliche Tätigkeit selbst genutzt. Darüber hinaus besteht ein Gewerbemietvertrag über 50 % der Werkstatthalle sowie vier Stellplätze zum Betrieb einer Schlosserei.

Anmerkung zur Werkstatthalle:

Die Werkstatthalle ist laut gewerblichen Mietvertrags vom 31.01.2011 zu 50 % zum Betrieb einer Schlosserei vermietet. Wertmäßig werden die anderen 50 % der Halle eigengenutzt. In der Halle besteht keine räumliche Trennung im identischen Anteil des Mietaufteilung. Die Halle ist als komplette Einheit nutzbar. Das Mietverhältnis wurde auf unbestimmte Dauer mit beidseitiger Kündigungsfrist von drei Monaten geschlossen. Im Mietverhältnis sind neben der Hallenflächen vier Stellplätze inkludiert. Gemäß Zusatzvereinbarung vom 25.01.2013 hat sich aufgrund der Fertigstellung der Bühne die vermietete Fläche laut Mietvertrag gesamt von 375 m² auf 619 m² erhöht. Die Miete ohne Umsatzsteuer und Nebenkosten für 50 % der Werksstatthalle wurde in diesem Zuge von 825 € auf 1.361,80 € erhöht.

Brandversicherungswert

Hinsichtlich eines bestehenden Brandversicherungswertes liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor.

Anmerkung: Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. rückständigen Brandversicherungsbeiträgen besteht ein hohes Risiko bei plötzlichem Brand des Gebäudes, darauf wird ein Ersteher in der Zwangsversteigerung besonders hingewiesen.

Belüftung/Belichtung

Werkstatthalle

Die Arbeitsflächen der Werkstatthalle werden sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss über die östlich und westlich gelegenen Fenster ausreichend belüftet, eine Querlüftung ist in diesem Teilbereich möglich. Der an die Bearbeitungsflächen angrenzende Gebäudeteil, bestehend aus Lager, Umkleideraum und Heizraum, wird über zwei westlich gelegene Fenster belüftet. Eine Querlüftung ist hier nicht möglich. Der südliche Gebäudeabschnitt, welcher nach den vorliegenden Bauunterlagen Büroräume und Aufenthaltsräume enthalten sollte, hat in beiden Geschossen jeweils ein Fenster auf der Ost- und Westseite. Die hauptsächliche Belüftung und Belichtung erfolgen hier über vier nach Süden ausgerichtete Fenster pro Geschoss. Eine Querlüftung ist auch in diesem Bereich nicht möglich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Werkstatthalle ausreichend belichtet und belüftet ist. Eine Querlüftung ist nicht in allen Gebäudeteilen möglich. Eine Fensterlüftung ist überwiegend möglich.

Betriebswohnung/Einfamilienhaus

Das Einfamilienhaus wird im Erdgeschoss im Bereich des Koch- und Wohnbereichs über Fenster im Westen belüftet und belichtet. Die Belichtung des Essbereiches erfolgt über eine Fensterfront im Osten und Westen. Die Belüftung kann hier nur über die bodentiefe Glastür nach Westen zum Poolbereich erfolgen. Das Bad wird über ein Nordfenster und das Schlafzimmer über ein Ostfenster belichtet und belüftet. Der Heizungsanschlussraum hat kein Fenster. Im Obergeschoss erfolgt die Belüftung und Belichtung des nordwestlich gelegenen Schlafzimmers durch Fenster im Norden und Westen. Das zweite Schlafzimmer wird durch ein Fenster im Westen belichtet/belüftet. Das Bad hat ein Fenster im Norden. Die Ankleide hat keine Fenster. Der Fitnessraum hat Fenster im Osten und Westen. Im Dachgeschoss erfolgt die Belüftung/Belichtung durch ein bodentiefes Fenster im Süden und zwei östlich gelegenen Dachflächenfenster.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Einfamilienhaus ausreichend belüftet und belichtet ist. Eine Fensterlüftung ist möglich. Eine Querlüftung ist nur im Fitnessraum möglich.

Anmerkung: Ob die Belüftung/Belichtung den gesetzlichen Anforderungen mit 1/8 der Nettogrundfläche des jeweiligen Aufenthaltsraumes entspricht, wurde nicht explizit geprüft (s. auch Art. 45 Abs 2 BayBO, i. d. g. Fassung).

Ausstattungsmerkmale – Werkstatthalle

Die nachstehende Beschreibung wurde auf Grundlage der oben genannten Ortsbesichtigung, Angaben der Ortsterminteilnehmer sowie gebäudespezifischen Unterlagen erstellt. Es wird die dominierende Ausstattung beschrieben. Da keine zerstörerischen Untersuchungen durchgeführt wurden, beruhen die Ausführungen vor allem der nicht sichtbaren Teile und Flächen auf Angaben und begründeten Vermutungen. Es wird unterstellt, dass grundsätzlich die gültigen Regeln der Technik bei der Erbauung eingehalten wurden. Bezüglich der Gebäudetechnik wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt. Der Gutachter geht im Rahmen der Wertermittlung und aufgrund der Aussagen der Teilnehmer am Ortstermin von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen aus. In Teilbereichen können zu Ausstattungsmerkmalen Abweichungen vorhanden sein, wobei diese keinen wesentlichen Einfluss auf die Wertermittlung haben. Planungsrechtliche Gegebenheiten, wie z. B. Brandschutznachweise wurden nicht geprüft.

Gebäudebereich	Allgemein
Außenwände	massiv, verputzt und gestrichen – Ziegel 30 cm
Eingänge	Es gibt zwei Eingänge zur Halle: östlich direkt zur Arbeitsfläche über Rolltor und Kunststofftür mit Glaselementen und südlich über angebautes Treppenhaus Zugang zu Büroflächen und Aufenthaltsräumen
Eingangstüren	östlich: Rolltor und Kunststofftür mit Glaselementen südlich: Kunststofftür mit Glasausschnitt
Innentüren	überw. Holzfuniertüren, teilw. Metalltüren
Fenster	überw. Kunststoffrahmenfenster
Elektroinstallation	überw. unter Putz verlegt, im Arbeitsbereich teilw. auf Putz
Heizung/Warmwasser	Flüssiggas-Zentralheizung In der Halle: Holzofen-Heizung

Treppe	Treppe im Arbeitsbereich: gerade Metalltreppe Treppe zum Lager, Umkleide und Heizungsraum: Massivtreppe mit Fliesenbelag Treppenhaus: Treppe aus Holzwerkstoffplatten Innentreppe Büros/Aufenthaltsräume: Massivtreppe mit Fliesenbelag
--------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Gebäudebereich	Erdgeschoss
Räume	Werkstatthalle, Lager, Umkleide, Heizungsraum, Büros, Aufenthaltsräume
Bodenbelag	überw. Fliesen, im Hallenbereich Kunststoffbelag
Wände	überw. verputzt und gestrichen, in Sanitärräume teilw. Fliesenbelag bis zur Decke
Decke	überw. verputzt und gestrichen, in der Halle freilegende Stahldeckenkonstruktion
Sanitärgegenstände	überw. Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Handwaschbecken mit Einhandmischarmatur, Duschen mit Einhandarmaturen
Sonstiges	Sicherheitskameras vorhanden, Gegensprechanlage vorhanden

Gebäudebereich	Obergeschoss
Räume	Galerie (Lager) ALT, Galerie (Lager) NEU, Büros, Aufenthaltsräume
Bodenbelag	Werkstatthalle: versiegelte Spanplatten Büros, Aufenthaltsräume: Fliesen
Wände	Werkstatthalle: teilw. freiliegende Unterkonstruktion, teilw. verputzt und gestrichen Büros, Aufenthaltsräume: überw. verputzt und gestrichen
Decke	Werkstatthalle: freiliegende Unterkonstruktion, Stahlträgerdecke mit Zwischenpaneelen Büros, Aufenthaltsräume: überw. verputzt und gestrichen

Sanitärgegenstände	Werkstatthalle: keine Büros, Aufenthaltsräume: überw. Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Handwaschbecken mit Einhandmischarmatur, Duschen mit Einhandarmaturen
Anmerkung: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die in den Bauunterlagen als Büro- und Aufenthaltsräume bezeichneten Flächen als Appartements ausgebaut. Dem Sachverständigen liegen zum Zeitpunkt der Erstellung keine Unterlagen des vor, die diese Umbaumaßnahmen oder die Art der Nutzung genehmigen würden.	

Außenbereich – Werkstatthalle
Der südliche und östliche Bereich des Flurstücks ist vorständig mit Betonsteinen gepflastert. Das aus Glasbauteilen an der Südseite der Werkstatthalle anschließende Treppenhaus ist mit einem Gitterzaun eingefriedet. Südlich der Einfriedung befindet sich eine abschließbare Mülltonnenbox. Die Fläche vor dem Rolltor an der Ostseite der Halle wird für zwei Stellplätze genutzt. An der Süd- und Ostseite der Halle sind Sicherheitskameras montiert.