



## 5 Kurzbeschreibung des Autohandels mit Werkstatt

### 5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die nur sehr begrenzt möglichen Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) sowie die vorliegenden Informationen des Sachverständigen /U7/. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar waren oder mitgeteilt wurden und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind. In einzelnen Bereichen können z.T. erhebliche Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden.

An dieser Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war das Gebäude von innen zu besichtigen. In den nicht besichtigten Bereichen können z.T. erhebliche Abweichungen vorliegen. Die nachfolgende Baubeschreibung dient in diesem Gutachten lediglich dem Zweck, die Annahmen des Sachverständigen zur Art und Ausstattung des Gebäudes zu erläutern. Die diesbezüglichen Angaben beruhen auf überwiegend von außen erkennbaren Eigenschaften des Grundstücks. In der nachfolgenden Beschreibung sind die Annahmen des Sachverständigen durch kursive Schreibweise hervorgehoben.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Elektro, Heizung, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Vorhandene Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden i.d.R. nicht entfernt. Versteckte Baumängel und Schäden (z.B. Rohrleitungsfraß) werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Sie wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 5.2 Büro-/Verkaufsgebäude

Baujahr	Ca. um 1995 (Schätzung des Sachverständigen)
Grundriss	<i>für die Nutzung vergleichsweise unterdimensionierte Grundrisslösung und Zuordnung der Räumlichkeiten zueinander</i>
Unterkellerung	<i>nicht unterkellert</i>
Vollgeschosse	1 Vollgeschoss
Bauweise	<i>Massiv</i>
Fundamente	<i>Bodenlatte aus Ortbeton</i>
Außenwände / Fassade	<i>Mauerwerk, vermutlich mit Wärmedämmung, verputzt, mit Farbanstrich, rückwärtig mit größeren feucht wirkenden Flächen</i>
Innenwände	<i>Vermutlich überwiegend Trockenbauständerwände, tapeziert oder gestrichen</i>
Dacheindeckung	<i>Leicht geneigtes Pultdach, vermutlich als Kaltdach ausgeführt, Dachbekleidung mit Trapezblechen</i>
Fenster	<i>Einflügelige Holzfenster in diversen Formaten, mit Isolier-verglasung; tlw. feststehend und an drei Gebäudeseiten mit äußerer Vergitterung, Holzrahmen sind pflegebedürftig</i>
Türen	<i>Eingangstür mit zwei feststehenden Seitenteilen, insgesamt aus Holz mit 90 % Glaseinsätzen, mit Isolierverglasung;</i>



	<i>Innentüren – vermutlich glatte Innentüren aus Holz- oder Holzwerkstoffen, Zargen aus gleichartigem Material</i>
Bodenbeläge	<i>Vermutlich Fliesen oder Laminat</i>
Heizung	<i>Es wurden keine Hinweise auf eine Heizung mit festen Brennstoffen festgestellt. Darum wird ein elektrisches Heizsystem, evtl. Nachspeicheröfen, aus dem Entstehungsjahr angenommen.</i>
Warmwasserversorgung	<i>Vermutlich Elektroboiler an den Abnahmestellen</i>
Sanitärausstattung	<i>Vermutlich einfache Ausstattung ohne Gäste-WC</i>
Besonderheiten	<i>Vermutlich Alarmanlage, Funktionstüchtigkeit wurde nicht geprüft<sup>1</sup></i>
Schall- und Wärmeschutz	<i>entsprechen den Normen aus dem Baujahr</i>
Ausstattung und Unterhaltungszustand	<i>Der Zustand des Büro-/Verkaufsgebäudes ist insgesamt als für seinen Zweck noch (!) gut nutzbar einzuschätzen. Nach dem äußeren Eindruck wirkt er einfach konstruiert und pragmatisch ausgeführt. Das Gebäude macht einen tlw. abgenutzten und pflegbedürftigen Eindruck. Insbesondere die Holzfenster, die Gangverkleidung und tlw. auch die Fassaden benötigen üblicherweise einen Pflegeanstrich.</i>

### 5.3 Werkstattgebäude und Teilelager

Bei dem Werkstattgebäude und dem Teilelager handelt es sich von ihrer augenscheinlichen Konstruktionsart eher um Nebengebäude. Auch ihr Standort, unmittelbar an der östlichen Grundstücksgrenze stützt die Einstufung als Nebengebäude. Mit einer Gesamtgebäudelänge von ca. 21 m sind jedoch auch sie baurechtlich genehmigungspflichtig. Ob eine entsprechende Baugenehmigung vorliegt, wurde nicht geprüft. Seitens des Amts der Stadt Güstrow wurden keine Hinweise auf eine mögliche Illegalität der Gebäude gegeben. Es wird darum von der Legalität der Gebäude im Rahmen des „Bestandschutzes“ ausgegangen.

Das als Werkstatt vermutete Gebäude besteht augenscheinlich aus einer einfachen Holzständerkonstruktion, die mit Metalltrapezblechen bekleidet ist. Als Lichteinlässe wurden Kunststofftrapezplatten angebracht. Auf der westlichen Vorderseite des Gebäudes wurden zwei Einzugsegmenttore eingelassen. Unmittelbar benachbart, auf der Nordseite befindet sich eine Zugangstür, vermutlich aus Leichtmetall mit großflächigen Glaseinsätzen. Das flach geneigte Pultdach ist mit Trapezblechen gedeckt und entwässert nach Osten in eine vorgehängte Dachrinne. Als Fußboden wird eine Befestigung aus Ortbeton angenommen.

Auf der Südseite des Gebäudes ist ein vorgesetzter Schornstein zu erkennen. Die Konstruktionsart lässt eine Beheizung mit festen Brennstoffen, vermutlich Holz vermuten. Der Schornstein ist in Bezug auf die Nachbarbebauung relativ flach. Es muss daher von einer gelegentlichen oder sogar regelmäßigen Abgasbelästigung für die Nachbargrundstücke ausgegangen werden. Es wird vermutet, dass der verbaute Ofen lediglich das Werkstattgebäude beheizt.

Nördlich an das Werkstattgebäude wurde ein weiteres Bauwerk errichtet, vom dem vermutet wird, dass es sich um ein Teilelager handelt. Dieses Bauwerk wurde dem äußeren Eindruck nach ursprünglich aus Containern und einer Garage errichtet. Dieses Containerkonstrukt wurde vermutlich entlang der östlichen Grundstücksgrenze um eine mit Trapezblechen bekleidete Holzständerkonstruktion erweitert. Letztere besitzt eine Dachbekleidung aus Trapezblechen. Die Container sind mit stark verbraucht, evtl. sogar schon undicht wirkenden Bitumenwellplatten bekleidet. Die Container besitzen einflügige Holzfenster mit Isolierverglasung. Auf der Nordseite ist ein Garagenschwinger aus Metall erkennbar.

Beide Gebäude muten insgesamt provisorisch an und erreichen nicht den üblichen Standard diesbezüglicher Zweckgebäude. Sie sind vermutlich zwar noch nutzbar, wirken jedoch sehr einfach konstruiert und insbesondere das Teilelager unterhaltungsbedürftig.

<sup>1</sup> In kleineren Gewerbeunternehmen werden regelmäßig auch Fake-Anlagen ohne Überwachungsaufschaltung installiert



#### 5.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind. Bei dem Bewertungsgrundstück sind dies im Wesentlichen:

- die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zu den Gebäuden,
- die Einfriedungen in Form von einfachen Zäunen,
- die Grundstücksbefestigungen, großflächig aus Betonverbundpflaster , tlw. auch aus Ortbeton oder einfacherem Schotter,
- ein Lichtmast, 3 Fahnenmasten und eine beleuchtetes Werbetransparent,
- sowie die wenigen gärtnerischen Anlagen wie z.B. Rasenflächen, Bäume, Sträucher und sonstigen Pflanzungen.

Insgesamt ist der Zustand der Außenanlagen als üblich und weitgehend unterhalten zu beurteilen.

*Informatorisch: Im Bereich der Außenanlagen wurden zudem zwei Hebebühnen für PKW festgestellt. Diese werden dem gewerblichen Inventar zugeordnet und sind daher kein Bestandteil des zu schätzenden Verkehrswerts.*