

## 3 Lage- und Gebäudebeschreibung

---

### 3.1 Makrolage

---

#### Region/Ort

Großraumlage

Land Baden-Württemberg, Regierungsbezirk Tübingen, Region Neckar-Alb, Landkreis Tübingen, Stadtteil von Rottenburg am Neckar, Randzone der Metropolregion Stuttgart

Einwohnerzahl

580 Einwohner (Stand 15.05.2024)

Ortsfunktion

Stadtteil bzw. Ortsteil der Stadt Rottenburg am Neckar

#### Wirtschaftliche Situation

Der Stadtteil Eckenweiler ist geprägt durch den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum mit ausgeprägten Obstanbaugebieten. Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe und Dienstleistungsbetriebe sind aufgrund der ländlichen Lage direkt am Ort unterdurchschnittlich vertreten. Durch eine zentrale Lage inmitten verschiedener Kleinstädte wie Rottenburg am Neckar, Horb und Herrenberg ist eine lokale Anbindung an einen breiten Branchenmix an Industriebetrieben, zahlreichen Handwerksbetrieben, kleinen und mittleren Unternehmen sowie Dienstleistungsunternehmen sichergestellt. Die Nähe zu den Beschäftigungszentren Tübingen (ca. 30 km östlich) und Böblingen/Sindelfingen (ca. 30 km nördlich) trägt zur Attraktivität des Standorts bei. Die Landeshauptstadt Stuttgart und die Region Stuttgart befinden sich ca. 55 km nördlich und verbinden Eckenweiler mit einem großen, attraktiven Wirtschaftsraum.

Als Standort profitiert Eckenweiler darüber hinaus von der nahegelegenen Autobahnanschlussstelle Rottenburg/Reutlingen/Tübingen der A81 Stuttgart–Singen.

#### Geografische Lage

Eckenweiler liegt rund 15 km westlich der Kernstadt Rottenburg am Neckar im Bereich des oberen Gäu. Eckenweiler ist auf einer Hochfläche am Rande des Neckartals gelegen. Der Stadtteil ist eingebettet in einen ländlichen Raum. Der Naturpark des Schönbuchs, die Schwäbische Alb und der Schwarzwald sind, als weitere große geografische Naturräume, nicht entfernt gelegen.

#### Überregionale

#### Verkehrsanbindung

Eckenweiler ist durch die unmittelbare Lage an der Autobahnanschlussstelle Rottenburg/Reutlingen/Tübingen der A81 Stuttgart–Singen überdurchschnittlich gut an das Fernstraßennetz angebunden. Die regionale Anbindung über das Straßennetz an die umliegenden Städte wie Rottenburg und Horb erfolgt über die ebenfalls nahegelegene B 28.

Eckenweiler besitzt keine Schienenverkehrsanbindung. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im Nachbarort Ergenzingen. Weitere Bahnhöfe mit überregionalen Anbindungen befinden sich in Horb, Herrenberg, Rottenburg am Neckar und Tübingen am Neckar.

Fernstraßen:  
Anbindung an die B28 (ca. 3,5 km)  
Verbindung zur A81 (Stuttgart–Singen) Anschlussstelle (ca. 6 km).

Schiene:  
Nächster Bahnhof mit Regionalexpress-Anbindung Ergenzingen (ca. 2,5 km), mit Verbindung zum Hauptbahnhof der Landeshauptstadt Stuttgart.

Luftverkehr:  
Flughafen Stuttgart (STR) in ca. 50 km Entfernung (ca. 60 Minuten Fahrzeit).

## Regionale Verkehrsanbindung

Pkw  
Eckenweiler ist über die Bundesstraße B28 westlich in Richtung Horb und östlich in Richtung Rottenburg am Neckar und Tübingen am Neckar gut in das regionale Straßennetz eingebunden. Die Anbindung an die größeren Nachbargemeinden Ergenzingen und Bondorf ist gut.

Bahn  
Der nächste Bahnanschluss mit IC-, S-Bahn-, Regio-Express- und Regionalbahn-Verbindungen befindet sich in Ergenzingen.

ÖPNV  
Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Es verkehren zwei Buslinien, die Eckenweiler mit den umliegenden Gemeinden verbinden. Eine Bushaltestelle ist fußläufig vorhanden.

Radwegnetz  
Es besteht ein ausgebautes Netz für Freizeit- und touristische Radrouten, die Eckenweiler vernetzen. Eine Radwegverbindung zum nächstgelegenen Stadtteil Ergenzingen ist vorhanden und ist Teil einer vom Land Baden-Württemberg geförderten Maßnahme.

## Infrastruktur

### Öffentliche Einrichtungen

Eckenweiler besitzt einen Ortschaftsrat, der die Anliegen des Stadtteiles vertritt. Im benachbarten Stadtteil Ergenzingen befindet sich das für Eckenweiler zuständige Bürgerbüro. Für weitere Anliegen ist das Bürgerbüro in der Kernstadt Rottenburg am Neckar zuständig. Eine Kindertageseinrichtung ist am Ort vorhanden. Eine Grundschule bzw. offene Ganztageschule und eine Gemeinschaftsschule, bis Klasse 10 sind im benachbarten Ergenzingen vorhanden. Weiterführende Schulen sind in der Kernstadt Rottenburg am Neckar angesiedelt. Eine evangelische Kirchengemeinde ist am Ort vorhanden. Weitere Angebote öffentlicher Einrichtungen wie eine Bücherei, Senioren-Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen, eine katholische Kirchengemeinde, eine medizinische Grundversorgung durch Hausarztpraxen und Freizeitangebote in Form von Sportvereinen mit diversen Sportstätten und Ausgelmöglichkeiten sind z.T. am Ort oder im benachbarten Stadtteil Ergenzingen vorhanden.

Einkauf  
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und gelegentlichen Bedarf befinden sich nur eingeschränkt am Ort. Die weiteren Einrichtungen befinden sich im Umkreis von ca. 3 km vom Ortskern (Discounter, Dienstleistungsgeschäfte, Getränke- und Fachmärkte) am Ortsausgang im Industriegebiet des benachbarten Stadtteil Ergenzingen entfernt.

### Beurteilung Makrolage

#### Wohnlage

Regional durchschnittlich zu bewertende Wohnlage.

### 3.2 Mikrolage

---

Lage in der Stadt	Das Bewertungsobjekt liegt im westlichen Bereich des Stadtteils Eckenweiler. Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 200 m und zum Dorfhaus Eckenweiler ca. 350 m Luftlinie.
Umgebung/Objektumfeld	Das Umfeld ist geprägt durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und z.T. Bebauungen landwirtschaftlicher Nutzung. Die Bebauung ist locker strukturiert, mit eingestreuten Grünflächen und Gärten. Das Bewertungsobjekt liegt am Ortseingang an der Böblinger Straße. In unmittelbarer Nähe befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die einen ruhigen und ländlichen Charakter vermitteln.
Immission/Umwelteinflüsse	Während der Ortsbesichtigung waren geringe Verkehrslärmemissionen im Gartenbereich, durch die südlich verlaufende Ortseingangsstraße, zu vernehmen.
Parkplatzsituation	Straßenbegleitende Parkmöglichkeiten sind nur begrenzt vorhanden. Das Objekt verfügt über einen privaten Stellplatz auf dem Grundstück sowie eine Garage.
Naherholung	Naherholungsmöglichkeiten bieten die umliegende Natur des ländlichen Raums mit ausgedehnten Spazier- und Radwegen. Die Wandergebiete des Naturparks Schönbuch sind mit dem Pkw nahegelegen zu erreichen. Eckenweiler selbst verfügt über einen Sportverein und eine Sportanlage. Weitere Angebote sind in den benachbarten Stadtteilen zu finden. Eine gute Anbindung an das kulturelle Angebot der Städte Rottenburg am Neckar, der Universitätsstadt Tübingen und der Städte Horb und Herrenberg erweitert das Gesamtspektrum der Freizeitangebote.
<b>Beurteilung Mikrolage</b> Wohnlage	durchschnittlich zu bewertende, Lage.

### 3.3 Grundstück

---

<b>Grundstück</b> Grenzverhältnisse	Gemäß der vorliegenden Flurkarte ist das Grundstück vermessen und abgemarkt. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.
Art der baulichen Nutzung	<b>Gemäß § 34 BauGB</b> zurzeit <b>A)</b> Wohnnutzung und Gewerbenutzung <b>B)</b> Landwirtschaftsfläche
Größe	<b>A) Grundstück Flurstück Nr. 201: Wohnhaus mit angegliederter Werkstatt, Schuppen ist separat</b> 14 a 19 m <sup>2</sup> gemäß Grundbuch  <b>B) Grundstück Flurstück Nr. 205: Landwirtschaftsfläche</b> 5 a 81m <sup>2</sup> gemäß Grundbuch
Entwicklungszustand	<b>Flurstück Nr. 201:</b> Baureifes Land gemäß § 3 ImmoWertV (4)

Zuschnitt/Form Beide Grundstücke zusammengenommen unregelmäßig in der Grundform einer groben Dreiecksform, im nördlichen Bereich entlang der Böblinger Straße schrägwinklig dem Straßenverlauf folgend (siehe Anlage III)

Oberflächengestalt Leicht abfallend zur Böblinger Straße verlaufend, überwiegend

### **Erschließung**

Ver-/Entsorgung

Anschlüsse an die Wasserversorgung sowie die Elektrizitätsversorgung sollen vorhanden sein. Über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation kann keine gesicherte Aussage abgegeben werden. In den Plänen zur Baugenehmigung ist eine geschlossene Abortgrube mit ca. 6.00 m<sup>3</sup> Inhalt ausgewiesen. Der Erschließungsbeitrag ist noch nicht abgefordert. Diese Angaben beziehen sich auf das Flurstück Nr. 201. Das Flurstück Nr. 205 gilt als nicht erschlossen.

### **Ausnutzung,**

Maß der baulichen Nutzung

Die realisierte, wertrelevante bebaute Grundfläche GRZ wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen in Anlehnung an die am Grundstücksmarkt üblichen Gepflogenheiten überschlägig auf Plausibilität geprüft, und sie weicht eventuell von der Grundfläche im baurechtlichen Sinne gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab. Die Angaben dienen nur zur Orientierung und sind dem Lageplan vom 02.11.1960 entnommen.

Maßgebliche Grundstücksfläche (MGF) für eine Bebaubarkeit  
Grundstücksfläche (Flurstück Nr. 201) 810 m<sup>2</sup>  
Grundfläche Wohngebäude rund 90 m<sup>2</sup>  
Grundfläche Verbindungsgebäude und Werkstatt rund 169 m<sup>2</sup>

Aus den vorstehend genannten Angaben ergibt sich:  
 $GRZ/MGF = \text{Grundflächenzahl (GRZ) ca. } 0,3$

Die Grundstücksausnutzung ist damit formal leicht unterdurchschnittlich.

Dies liegt darin begründet, dass das Grundstück einer Mischnutzung durch ein Wohngebäude und ein Werkstattgebäude unterliegt. Dadurch wird die zur Bebauung verfügbare Fläche des Grundstücks nicht optimal genutzt.

### 3.4 Gebäudebeschreibung – Einfamilienhaus mit angegliederter Werkstatt

Nachstehende Beschreibung enthält nur Angaben und beschreibt nur Merkmale des Bewertungsobjektes nach Augenschein i. V. m. der Baubeschreibung, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind. Damit wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Sie charakterisiert den optisch erkennbaren Zustand und bezieht sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung.

**DIE GEBÄUDEBESCHREIBUNG ERFOLGT AUSSCHLIESSLICH AUF DER GRUNDLAGE DER PLÄNE, DER BAUBESCHREIBUNG DER BAUGENEHMIGUNG, , DA KEINE INNENBESICHTIGUNG VORGENOMMEN WERDEN KONNTE.**

#### Allgemeines

Gebäudetyp	Einfamilienhaus mit angegliederter Werkstattgebäude und Schuppen
Nutzung	Wohnwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung
Baujahr	<p>Baugenehmigung Wohngebäude 1961 Da keine Baufertigstellungsanzeige vorliegt, wird das Baujahr auf das Jahr der Baugenehmigung + 1 Jahr festgesetzt. Der Umbau des Holzlagerraumes im Erdgeschoss von 1969 hat keine baujahrverändernde Wirkung.</p> <p>Somit wird das Baujahr für das Wohngebäude für die Bewertung auf das Jahr 1962 datiert.</p> <p>Baugenehmigung Verbindungsgebäude und Werkstatt 1970 Da keine Baufertigstellungsanzeige vorliegt, wird das Baujahr auf das Jahr der Baugenehmigung + 1 Jahr festgesetzt.</p> <p>Somit wird das Baujahr für das Verbindungsgebäude und die Werkstatt für die Bewertung auf das Jahr 1971 datiert.</p>
Gebäudezustand	<p>Allgemeiner baulicher Zustand des Wohngebäudes, der angegliederten Werkstatt und des Schuppens baujahresbezogen unterdurchschnittlich.</p> <p>Das Einfamilienhaus ist dem äußeren Anschein nach ausreichend unterhalten. Ob das Gebäude zurzeit dauerhaft bewohnt ist und die Werkstatt gewerblich regulär genutzt wird, darüber kann keine gesicherte Aussage getroffen werden. Über den Zustand des Inneren und der Gebäudeteile kann keine Aussage getroffen werden.</p> <p>Im Außenbereich befinden sich diverse Lager- und Baumaterialien, die die Gesamtsituation als pflegebedürftig erscheinen lassen.</p> <p>Die Außenanlagen bedürfen gartenpflegerischer Maßnahmen.</p> <p>In Teilbereichen ist ein sich deutlich abzeichnender Instandhaltungsstau am Gebäude, an der Werkstatt, dem Schuppen, den Außenbelagsflächen und den Außenanlagen festzustellen.</p>
Modernisierungen	<p>Es kann keine gesicherte Aussage zu Modernisierungsmaßnahmen getätigt werden. Augenscheinlich sind einige Fensterelemente erneuert worden. Das Datum des Austausches konnte nicht ermittelt werden.</p> <p>Das Wohngebäude hat ca. im Jahr 1969 einen Umbau bzw. einen Nachtrag zum Baugesuch des Raumes Holzlager im Erdgeschoss erfahren.</p>

## Konzeption

Grundrissgestaltung

### **Untergeschoss:**

#### **Wohngebäude:**

Teilunterkellerung des Gebäudes  
Flur mit zentralem Treppenaufgang  
Kellerraum  
Separate geschlossene Abortgrube

#### **Werkstattgebäude:**

Keine Unterkellerung vorhanden

### **Erdgeschoss:**

#### **Wohngebäude:**

Hauptzugang zum Einfamilienhaus  
Vorplatz mit Treppenaufgang zum  
Obergeschoss zu den Hauptwohnräumen  
Geräteraum umgenutzt zu einem Büroraum  
Holzlagerraum mit seitlichem Ausgang über ein Garagentor  
Waschküche  
Garage  
Vorbereich, Hauszugang und Garagenzufahrt

### **Erdgeschoss:**

#### **Verbindungsgebäude zur Werkstatt:**

Geräteraum  
Flur und Zugang zur Werkstatt  
Aufenthaltsraum  
WC

### **Erdgeschoss:**

#### **Werkstatt:**

Werkstatträume  
Kleinmaschinenraum, unter dem Niveau der Werkstatt  
Überdachter Holzlagerplatz

### **Erdgeschoss:**

#### **Schuppen:**

Überdachte Unterstellfläche  
Abstellraum

### **Obergeschoss:**

#### **Wohngebäude:**

Vorplatz mit Treppenabgang zum Erdgeschoss  
Diele  
Wohnzimmer  
Wohnküche mit geschlossenem Balkon  
Badezimmer  
Kinderzimmer  
WC  
Elternschlafzimmer  
Ausgang Balkon bzw. Dachterrasse Verbindungsgebäude

### **Obergeschoss:**

#### **Werkstatt:**

Dachraum

Gemeinschaftliche Nutzung	Nicht anwendbar
Bruttogrundfläche (BGF)	Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen in Anlehnung an die in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) genannten Vorgaben ermittelt.  Gebäudeteil Wohngebäude rund 315 m <sup>2</sup>  Gebäudeteil Verbindungsgebäude rund 68 m <sup>2</sup>  Gebäudeteil Werkstatt rund 271 m <sup>2</sup>
Größe Mieteinheiten	Nicht anwendbar
<b>Balkon/Terrassen</b>	Das Einfamilienhaus besitzt einen der Wohnküche zugeordneten Balkon, der baulich geschlossen wurde. Auf dem Flachdach des Verbindungsgebäudes zur Werkstatt befindet sich augenscheinlich eine Dachterrasse, die mit großer Wahrscheinlichkeit vom Elternschlafzimmer aus zugänglich ist.
<b>Außenanlagen</b> Wege/Leitungen	Die Zuwege sind im Rahmen der Gesamtanlage erstellt. Ob alle erforderlichen Medien vorhanden sind, darüber kann keine gesicherte Aussage abgegeben werden. Der Hauptzugang zum Wohngebäude befindet sich im Erdgeschoss und ist zum Rohrdorfer Weg hin orientiert. Im seitlichen Bereich des Wohngebäudes befindet sich noch ein indirekter Zugang über das Garagentor des Holzlagers. Die Zugänge des Verbindungsgebäudes, der Werkstatt und des Schuppens sind ebenfalls zum Rohrdorfer Weg hin orientiert.  Der Vorbereich des Hauseingangs, der Garage, des Verbindungsgebäudes, der Werkstatt und des Schuppens ist befestigt.
Stellplätze	1 Stellplatz augenscheinlich 1 Garage  Über die baurechtlich notwendige Anzahl der Stellplätze und ob diese Vorgaben erfüllt sind, kann keine Aussage getroffen.
Energieausweis	keine Angaben
<b>Rohbau Wohngebäude (gemäß Baubeschreibung)</b>	
Konstruktionsart	Umfassungswände UG, massiv Umfassungswände EG, OG, ausgemauertes Riegelfachwerk Innenwände EG, OG, ausgemauertes Riegelfachwerk
Dachform/-Deckg./-Ausb.	Satteldach, mit Ziegeleindeckung
Geschossdecken	Decke über UG massiv, Montagedecke Decke über EG, OG, Holzgebälk
Fassade	Lochfassade, teilweise verputzt, Faserzementplatten, Holzverschalung
Treppen (Flucht-Treppenhaus)	keine Angaben
Hauseingang	Türelement außen Holz, mit Glaseinsatz, Haussprechanlage, Überdachung durch vorgelagertes Vordach.

Aufzug	Nicht anwendbar
Garage/Tiefgarage	Garage seitlich im Wohngebäude integriert
Wärmeschutz	Es ist davon auszugehen, entsprechend den geltenden Vorschriften zum Gestehungszeitpunkt.

#### **Technische Gebäudeausrüstung**

Elektro	keine Angaben
Heizung, WW-Versorgung	keine Angaben
Sanitäre Installationen	In der Baugenehmigung von 1961 und 1970 ist eine geschlossene Grube zur Aufnahme der Spülabortabwässer aufgeführt. Damit gehen Auflagen bezüglich der Dichtheit und der regelmäßigen und rechtzeitigen Entleerung einher. Ob und wie das Gebäude an das öffentliche Kanalisationsnetz angeschlossen ist, darüber kann keine Aussage getroffen werden.
Versorgungsleitungen	Keine Angaben
Besonderheiten	keine Angaben
Wertminderung	./.
Mängel, Mängelfolgeschäden, Schäden	keine Angaben
Instandsetzungsbedarf	Allgemeiner deutlich sich abzeichnender Instandsetzungsbedarf
Restarbeiten	keine Angaben
<b>Beschränkungen</b> Vertragliche Bindungen	Keine Angaben
<b>Sondernutzungsrechte</b>	Keine Angaben

#### **Rohbau Verbindungsgebäude und Werkstatt (gemäß Baubeschreibung)**

Konstruktionsart	Außenwände, Holzfachwerk, verschalt Trennwände Holzfachwerk
Dachform/-Deckg./-Ausb.	Satteldach, mit Wellasbest-Eindeckung
Geschossdecken	Decke / Bodenplatte EG keine Angaben, Decke über EG, Holzgebälk
Fassade	Lochfassade, zum Teil verputzt, Faserzementplatten, Holzverschalung
Treppen (Flucht-Treppenhaus)	Holztreppe ins Dachgeschoss/Dachraum
Zugang	Torelement außen Holz, mit Glaseinsatz,
Aufzug	Nicht anwendbar
Garage/Tiefgarage	nicht anwendbar

Wärmeschutz Es ist davon auszugehen, entsprechend den geltenden Vorschriften zum Gestehungszeitpunkt.

### Technische Gebäudeausrüstung

Elektro keine Angaben

Heizung, WW-Versorgung keine Angaben

Sanitäre Installationen In der Baugenehmigung von 1961 und 1970 ist eine geschlossene Grube zur Aufnahme der Spülabortabwässer aufgeführt. Damit gehen Auflagen bezüglich der Dichtheit und der regelmäßigen und rechtzeitigen Entleerung einher. Ob und wie das Gebäude an das öffentliche Kanalisationsnetz angeschlossen ist, darüber kann keine Aussage getroffen werden.

Versorgungsleitungen Keine Angaben

Besonderheiten **1)** Im rückwärtigen Bereich ist ein zusätzlicher offener Anbau in Holzbauweise vorhanden. Augenscheinlich Wellasbest-Eindeckung.  
**2)** Seitlich rechts des Werkstattgebäudes befindet sich ein Schuppen in Holzbauweise. Augenscheinlich Wellasbest-Eindeckung.  
**3)** Im rückwärtigen Bereich ist ein Gehege aus Maschendraht mit einem kleinen Gartenhaus in Holzbauweise vorhanden.

Wertminderung ./.

Mängel,  
Mängelfolgeschäden,  
Schäden keine Angaben

Instandsetzungsbedarf Allgemeiner deutlich sich abzeichnender Instandsetzungsbedarf

Restarbeiten keine Angaben

### Beschränkungen

Vertragliche Bindungen Keine Angaben

### Sondernutzungsrechte

Keine Angaben

### 3.5 Beschreibung Ausstattung Einfamilienhaus mit angegliederter Werkstatt

Nachstehende Beschreibung enthält nur Angaben und beschreibt nur Merkmale des Bewertungsobjektes nach Augenschein i. V. m. der Baubeschreibung, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind. Damit wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Sie charakterisiert den optisch erkennbaren Zustand und bezieht sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung.

**DIE GEBÄUDEBESCHREIBUNG ERFOLGT AUSSCHLIESSLICH AUF DER GRUNDLAGE DER PLÄNE, DER BAUBESCHREIBUNG DER BAUGENEHMIGUNG, , DA KEINE INNENBESICHTIGUNG VORGENOMMEN WERDEN KONNTE.**

#### Allgemein

Art	Einfamilienhaus mit über zwei Geschosse sich erstreckendem Wohnbereich: Erdgeschoss: Zugang, Büro, Lagerfläche und Garage Obergeschoss: Hauptwohnbereich Untergeschoss: Kellerraum
Art	Werkstatt dem Einfamilienhaus angegliedert Erdgeschoss: Werkstattbereich Obergeschoss: Dachboden/Dachraum
Lage	Rohrdorfer Weg 6, 72108 Rottenburg
Wohnfläche Wohngebäude	Die Wohnfläche in Anlehnung gemäß WoFIV wurde der vorliegenden Flächenaufstellung der Baugenehmigung entnommen und anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig auf Plausibilität geprüft.  Rund 97 m <sup>2</sup> (Wohnfläche) (Balkon geschlossen, Dachterrasse über dem Verbindungsgebäude zu einem Viertel angerechnet, ohne Büro, Lagerfläche, Kellerräume)  Rund 88 m <sup>2</sup> (Nutzfläche) (Lagerfläche, Büro, Garage, Keller, etc.)
Nutzfläche Werkstatt	Die Nutzfläche in Anlehnung gemäß DIN 277 wurde der vorliegenden Flächenaufstellung der Baugenehmigung entnommen und anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig auf Plausibilität geprüft.  Rund 31 m <sup>2</sup> (Verbindungsgebäude)  Rund 125 m <sup>2</sup> (Werkstatt)  Weitere Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten von der vorliegenden Flächenberechnung sind möglich. Vorbehaltlich einer Maßprüfung vor Ort gehe ich davon aus, dass die vorliegende Flächenberechnung für diese Wertermittlung hinreichend genau ist.  Die Flächenangabe dient der groben Orientierung zur Beschreibung des Bewertungsobjekts und ist für andere Zwecke, zum Beispiel als Angabe in einem Mietvertrag, nicht verwendbar.

#### Sondernutzungsrechte

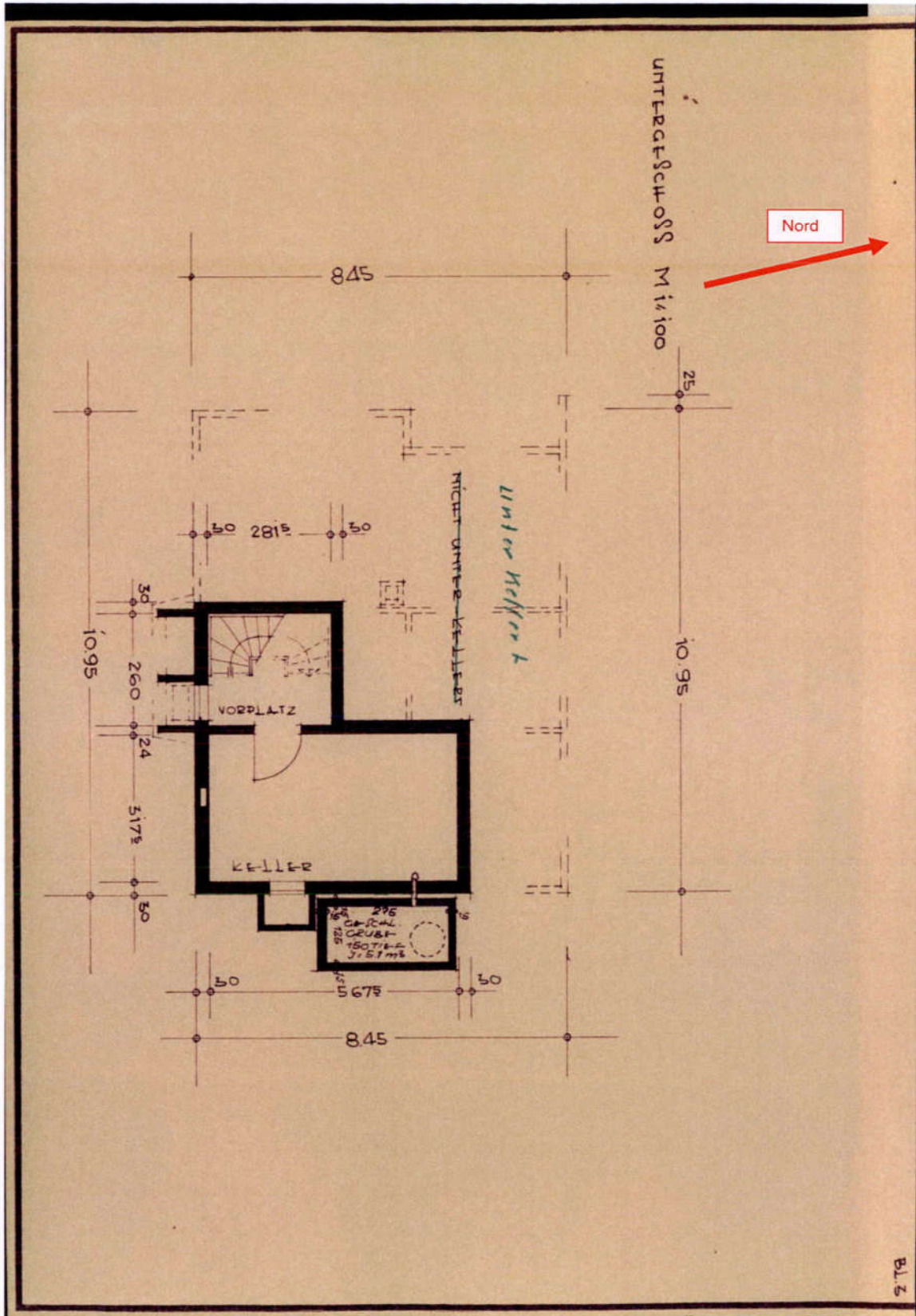
Keine Angaben

Zuschnitt	<p>Das Wohngebäude wurde ursprünglich als Einfamilienhaus erstellt. In einem weiteren Bauabschnitt wurde ein Werkstattgebäude, das über ein Verbindungsgebäude an das Einfamilienhaus angegliedert ist, angebaut. Daraus entsteht eine individualisierte Grundrissanordnung des Wohngebäudes und des Werkstattkomplexes als Ganzes.</p> <p>Das Einfamilienhaus wird über einen inneren Vorplatz bzw. Treppenraum über den Hauptzugang betreten. Im Erdgeschoss, für ein Einfamilienhaus untypisch, befinden sich ein Büroraum, ein Lagerraum für Holz, eine Waschküche und eine Garage. Der Wohnbereich des Einfamilienhauses befindet sich ausschließlich im Obergeschoss. Die Grundrissanordnung des Wohnbereichs ist zweckdienlich. Über die Garage gelangt man intern in das Verbindungsgebäude, in dem sich die Nebenräume der Werkstatt befinden. Von dort aus gelangt man über das Verbindungsgebäude in den zentralen Raum der Werkstatt. Der Verbindungsbau und die Werkstatt besitzen separate Zugänge straßenseitig.</p>
<b>Ausbau/Ausstattung</b>	
Fenster	Die Fenster wurden in Teilen erneuert. Über das Datum der Erneuerung und bezüglich des Typs der Fenster kann keine Aussage abgegeben werden.
Belüftung, Belichtung	Die Belichtung und Belüftung des Wohnbereichs und der Werkstatt sind lage- und grundrissbezogen normal. Eine Querlüftung ist gegeben. Aus den straßenseitig orientierten Zimmern bietet sich eine direkte Aussicht auf die Straße des Rohrdorfer Wegs und in den seitlichen und rückwärtigen Zimmern in den Gartenbereich.
Sicht- und Blendschutz, Einbruchschutz	Wohngebäude, Rollläden nur in Teilen Werkstatt, keine Elemente vorhanden
Türen	Türelement außen Holz, mit Glaseinsatz
Innentüren	keine Angaben
Bad/Sanitär	keine Angaben
Sanitäre Einrichtungen	WC Erdgeschoss Verbindungsgebäude, keine Angaben  WC Obergeschoss: keine Angaben  Bad Obergeschoss: keine Angaben
Küche	keine Angaben
Bodenbeläge	Wohngebäude, Verbindungsgebäude und Werkstatt: keine Angaben
Wand- und Deckenbeläge	Wohngebäude, Verbindungsgebäude und Werkstatt: keine Angaben
Möblierung	Keine Angaben
Balkone/Terrasse	Keine Angaben
Keller- / Abstellraum außerhalb der Wohnung	Werkstatt: rückwärtiger Bereich, überdeckter Holzlagerplatz Schuppen: seitlich an der Werkstatt angegliedert Gartenhaus: rückwärtiger Gartenbereich
Garage	Garage ins Wohngebäude integriert, keine Informationen über Zustand

Modernisierung	Wohngebäude, Verbindungsgebäude und Werkstatt: keine Angaben
Mängel, Mängelfolgeschäden, Schäden	Wohngebäude, Verbindungsgebäude und Werkstatt: keine Angaben
Instandsetzungsbedarf	Wohngebäude, Verbindungsgebäude und Werkstatt: keine Angaben

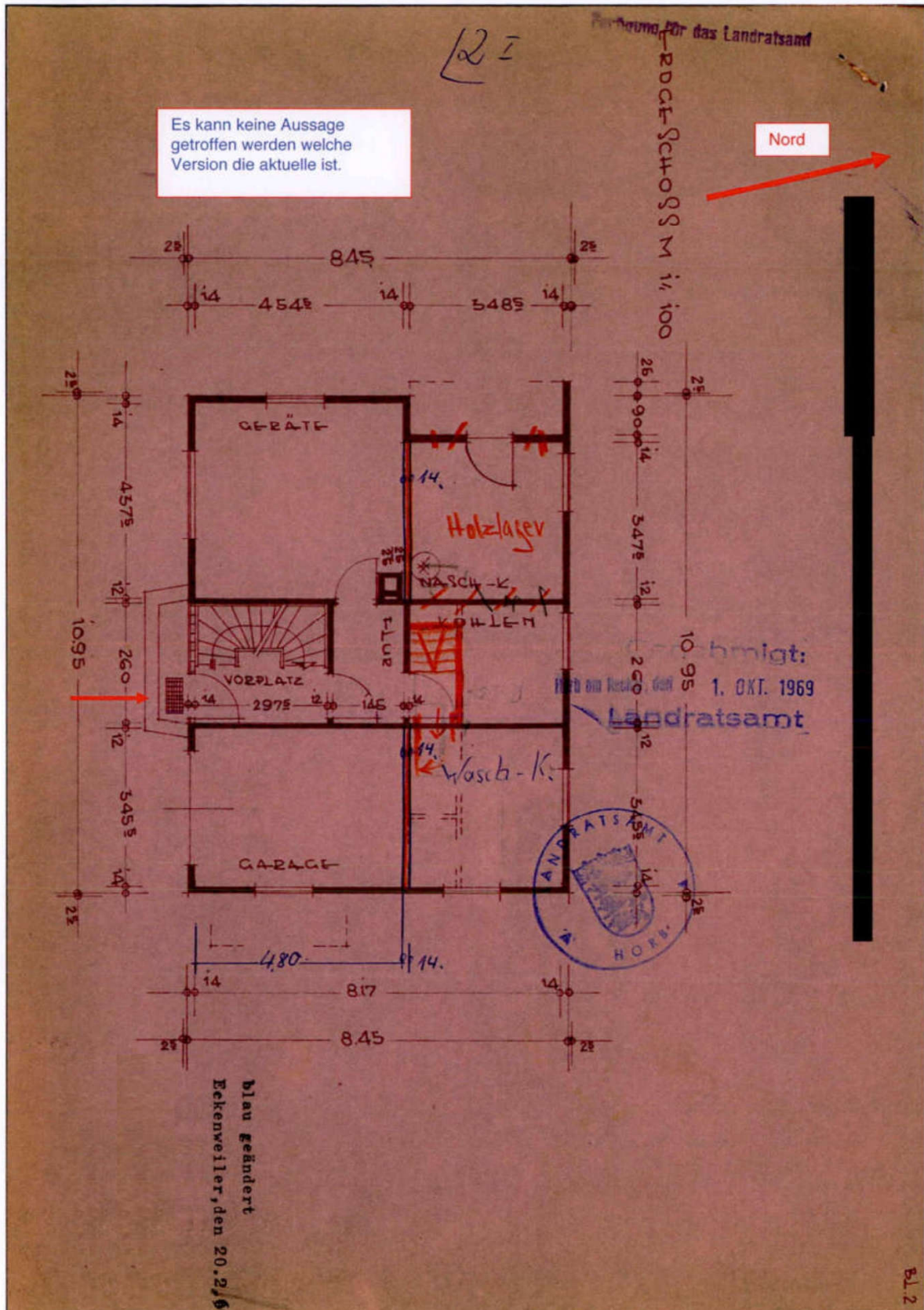
**Technische Gebäudeausrüstung**

Elektro	Wohngebäude, Verbindungsgebäude und Werkstatt: keine Angaben
Heizung, WW-Versorgung	Wohngebäude, Verbindungsgebäude und Werkstatt: keine Angaben
Sanitäre Installationen	Wohngebäude, Verbindungsgebäude und Werkstatt: keine Angaben
Versorgungsleitungen	Wohngebäude, Verbindungsgebäude und Werkstatt: keine Angaben
Besondere Einbauten	Wohngebäude, Verbindungsgebäude und Werkstatt: keine Angaben

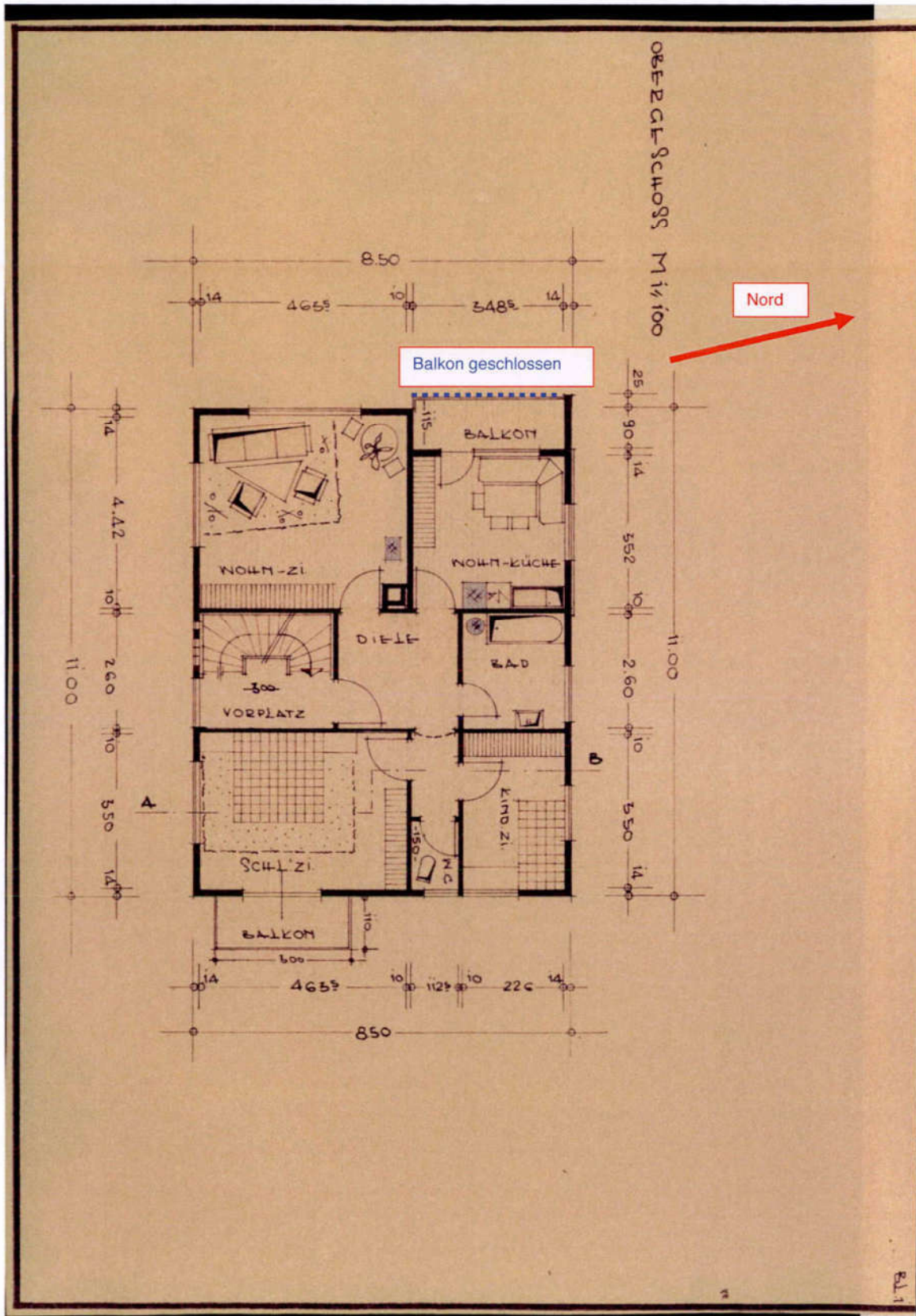


Anlage IV: Blatt 1, Grundriss Untergeschoss

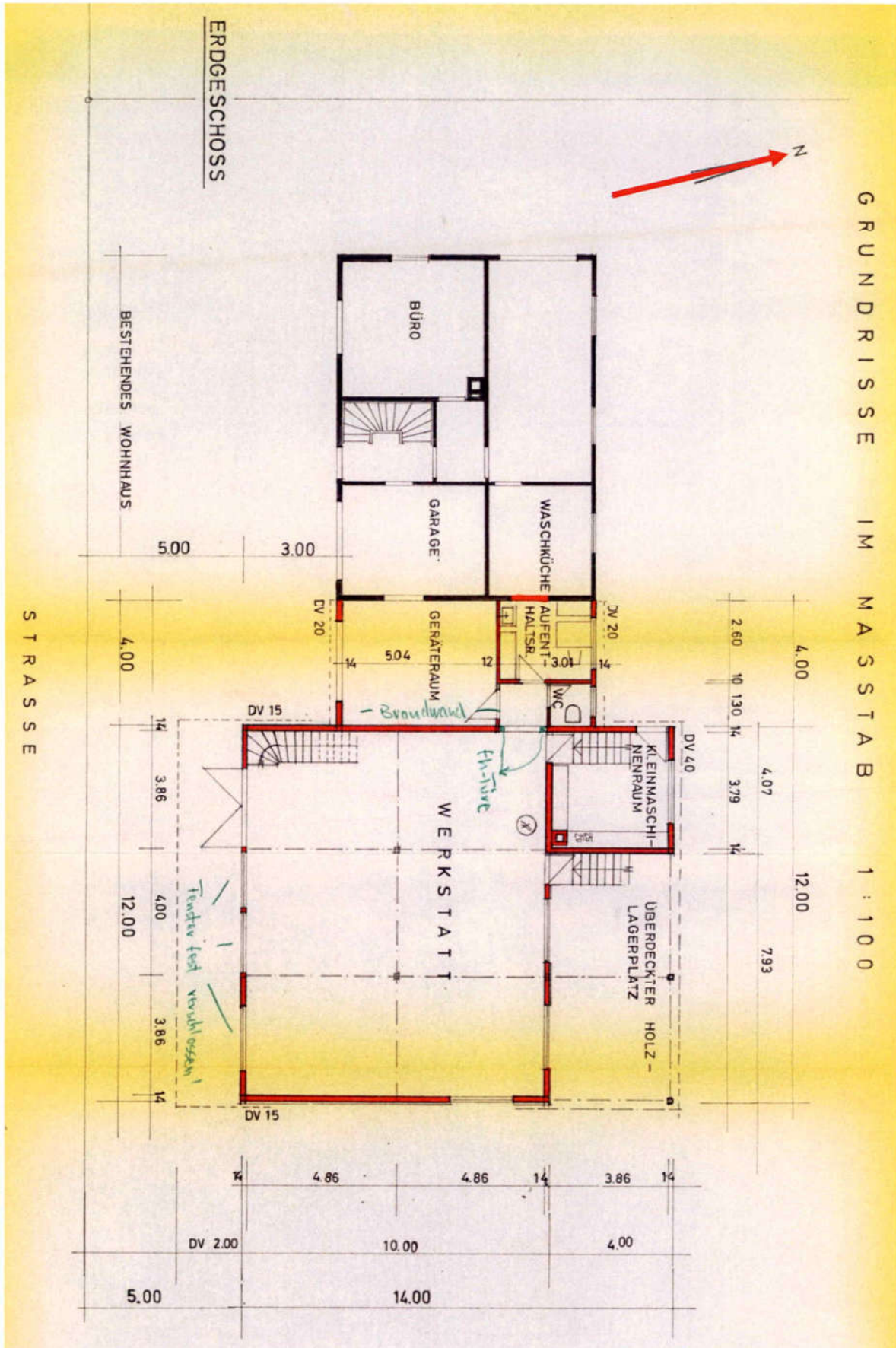




Anlage IV: Blatt 3, Grundriss Erdgeschoss, Umbauversion



Anlage IV: Blatt 4, Grundriss Obergeschoss



Anlage IV: Blatt 7, Grundriss Erdgeschoss, Werkstatt mit Verbindungsgebäude, Wohngebäude