

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

### 3.2 Einfamilienhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; teilunterkellert (Garage und ein Gewölbekeller); ausgebauten Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1893 (lt. Lageplan); die ursprünglichen Baugesuchsunterlagen sind im Bauarchiv der Gemeinde Kirchheim nicht vorhanden; die allerersten vorgefundenen Baugesuchsunterlagen (Umbaumaßnahmen) stammen von 1959.
Modernisierung:	ca. 1959: wohnbauliche Umnutzung des früheren Scheunenbaus an der Gebäudeostseite im EG zu zwei Zimmern und einem Badezimmer; ca. 1990: teilweiser Einbau von neuen isolierverglasten Fenstern im DG; ca. 1999: teilweiser Einbau von neuen isolierverglasten Fenstern im EG, Eliminierung der Trennwand zwischen Zimmer_2 und Zimmer_3 im EG, Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Bodenbelege im Zimmer_3; Dämmung der Außenwand des Anbaus an der Fassadensüdseite; Verputzen und Streichen der Außenfassade; Dacherneuerung ohne Dämmung, teilweise Installation von neuen Heizkörpern, teilweise Modernisierung des Innenausbaus (gemäß Angaben des Eigentümers)
energetische Beurteilung:	Das aktuelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt sowohl für Neubauten als auch für Bestandsgebäude relativ hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem

energetisch schlechten Zustand mit Ausnahme einzelner (neuerer) isolierverglaster Fenster und einer Außendämmung an der Gebäudesüdseite des Anbaus.

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine Wesentlichen möglich
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

leicht überdimensionierte Garage mit einem hinteren Ausgang zum Garten und einem Zugang zum tieferliegenden Gewölbekeller

#### Erdgeschoss:

Hauseingangsbereich, Windfang, Flur, drei Zimmer auf der rechten Gebäudeseite, Zimmer\_3 mit Zugang zum Garten, Küche, WC, Bad, zwei Zimmer auf der linken Gebäudeseite, Treppenhaus

#### Dachgeschoss:

Treppenhaus, Flur, vier Zimmer, Balkon auf dem Windfang

#### Spitzdach:

Treppe, nicht ausgebautes und nicht ausbaufähiges Spitzdach

Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Das Einfamilienhaus hat folgende Räume:</u> 9 Zimmer, 1 Küche, 2 Flure, 1 Badezimmer, 1 WC, 1 Balkon, 1 im Haus integrierte Garage, 1 Gewölbekeller
------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### Das Einfamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Zimmer\_1 im EG rd. 19,46 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen;
- Zimmer\_2 im EG rd. 12,51 m<sup>2</sup> (Durchgangszimmer mit 80% gewürdigt) gartenseitig gelegen;
- Zimmer\_3 im EG rd. 16,17 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen;
- Zimmer\_4 im EG rd. 9,21 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen;
- Zimmer\_5 im EG rd. 12,35 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen;
- Bad EG rd. 4,23 m<sup>2</sup> nachbarhausseitig gelegen;
- WC EG rd. 1,35 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen;
- Küche EG rd. 8,24 m<sup>2</sup> („gefangener“ Raum, mit 70% gewürdigt) innenliegend gelegen;
- Flure EG rd. 6,22 m<sup>2</sup> innenliegend;
- Windfang EG rd. 2,84 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen;
- Zimmer\_1 DG rd. 11,22 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen;
- Zimmer\_2 DG rd. 20,55 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen;
- Zimmer\_3 DG rd. 17,97 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen;
- Zimmer\_4 DG rd. 22,83 m<sup>2</sup> straßen- und gartenseitig gelegen;
- Flur DG rd. 5,26 m<sup>2</sup> innenliegend;
- Terrasse DG rd. 17,26 m<sup>2</sup> innenliegend;
- Balkon DG rd. 0,65 m<sup>2</sup> (mit 15% gewichtet) straßenseitig gelegen;

**Wohnfläche des Einfamilienhauses rd. 183,06 m<sup>2</sup>**

**Nutzflächen im KG:**

- Garage rd. 24,50 m<sup>2</sup>,
- Gewölbekeller rd. 26,80 m<sup>2</sup>,

**rd. 51,30 m<sup>2</sup> Nutzflächen im KG**

**Nutzfläche Schuppengebäude (EG und DG): rd. 30 m<sup>2</sup>**

### **3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	Fachwerk
Fundamente:	Bruchstein
Keller:	Mauerwerk (Gewölbekeller)
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Stahlbeton (über Garage), Holzbalkendecken, Gewölbedecke aus Ziegelstein; Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> einfache Holztreppe  <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(-sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Fachwerkbinder  <u>Dachform:</u> Satteldach, Flachdach (Anbau)  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### **3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; Türklingel defekt

---

Heizung:	Zentralheizung (ältere Gastherme), Einzelöfen, mit gasförmigen Brennstoffen (Gas); teilweise Gussheizkörper, teilweise Flachheizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend, Boiler (Elektro) im Badezimmer und in der Küche

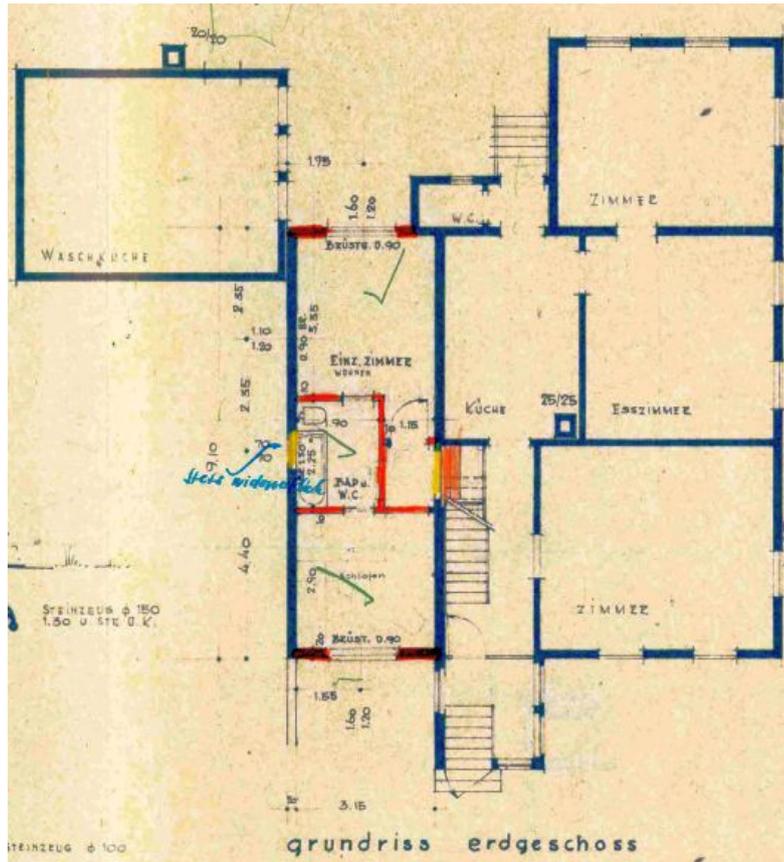
### 3.3 Schuppen

Schuppen;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: verputzt;  
Keller: nicht unterkellert;  
Dachform: Satteldach;  
Dach aus: Holz mit Dachziegel;  
Boden: Beton;  
Fenster: Holz mit Einfachglas

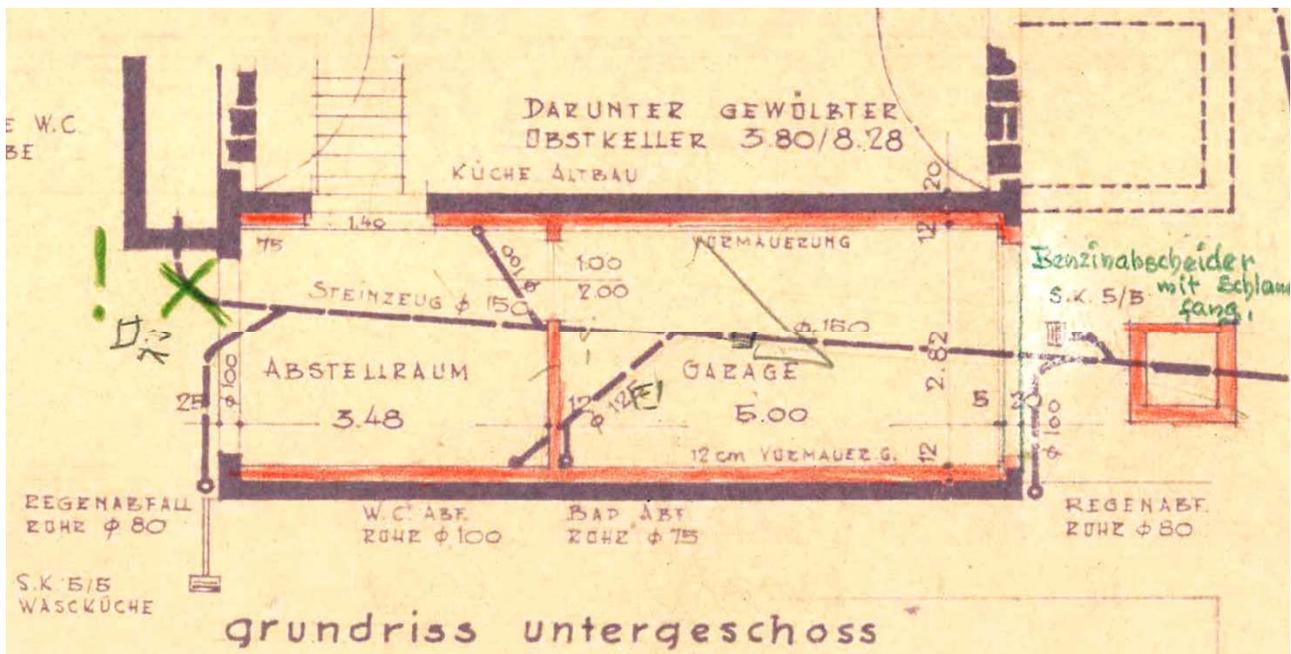
### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Hecken)

Anlage 11: Grundrisse und Schnitte (unmaßstäblich)



Grundriss EG aus den Baugesuchsunterlagen von 1959



Grundriss KG aus den Baugesuchsunterlagen von 1959 (oben)