

### 3.5 Objektbeschreibung (Bauweise, Ausstattung)

#### Vorbemerkung

Grundlagen für die Beschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbeurteilung. Bauarchivarische Unterlagen liegen der Bewertung nicht zugrunde.

Die nachfolgende Beschreibung gibt die wesentlichen Merkmale wieder, die für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Hierbei wird der offensichtliche und vorherrschende Bestand, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht einsehbare Grundstücksbereiche beruhen auf Annahmen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft. Im Gutachten wird diese, wenn nicht anders beschrieben, unterstellt. Baumängel und Bauschäden wurden insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar, waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### Gebäudebeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes Gebäude mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss. Die baulichen Anlagen wurden mutmaßlich vor 1900 errichtet. Erschlossen wird das Gebäude straßenseitig – über die nordöstliche Gebäudefront.

#### Bauweise

Die aufgehenden Wände wurden in Massivbauweise hergestellt. Die Fassaden sind – soweit einsehbar – verputzt; die Dächer in Holzbauweise als Sattel- und Pultdach hergestellt. Als Dacheindeckung wurden Bitumenschindeln verwendet. Die Dachentwässerung erfolgt über Metall- und Kunststoffrinnen/-rohre. Als Fenster wurden Kunststofffenster mit Isolierverglasung und als Hauseingangstüren Metalltüren – teilweise mit Lichtausschnitt – verbaut.

#### Innenausbau

Im Bereich des Innenausbaus wurde die Modernisierung begonnen, welche jedoch bereits verschlissen ist. Die Innenwände sind verputzt und teilweise mit Verkleidungen versehen. Als Fußboden wurden Fliesen, Laminat und Beton verlegt. Die Decken sind verkleidet und teilweise gestrichen. Die Deckenkonstruktionen wurden – soweit nachvollziehbar – als Massiv- (über dem Kellergeschoss) und Holzbalkendecken (über dem Erd- und Obergeschoss) ausgeführt. Die Geschosstreppe vom Keller- zum Erdgeschoss ist in einer massiven Konstruktion mit einseitigem Handlauf errichtet; die vom Erd- zum Obergeschoss in einer Holzkonstruktion mit Handlauf und die Treppe vom Ober- zum Dachgeschoss in einer Holzkonstruktion mit Handlauf.

### Installation

Die Wärmeerzeugung erfolgt – soweit erkennbar – mittels einer Ölheizung mit Plattenheizkörpern inkl. Thermostatventilen und einem Festbrennstoffkachelofen; die Warmwasserbereitung entfällt über einen Warmwasserboiler. Die Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen entsprechen – soweit erkennbar – im Wesentlichen den allgemeinen technischen und wirtschaftlichen Anforderungen an die unterstellte Nutzung.

Das WC im Erdgeschoss ist nicht fertiggestellt. Das Bad im Obergeschoss wurde mit einer Dusche, einem WC, einer Badewanne und einem Waschtisch ausgestattet.

Der Bewertung liegt kein Energieausweis zugrunde.

### Besondere Bauteile

Es sind – soweit einsehbar – folgende besonderen Bauteile vorhanden.

- Drei Dachgauben

### Besondere Einrichtungen

Es sind – soweit einsehbar – keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

## 3.6 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Auf dem Bewertungsobjekt befinden sich – soweit einsehbar – folgende baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

- Befestigte Fläche Innenhof

## 3.7 Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten<sup>22</sup>

Es bestehen – soweit einsehbar und/oder bekannt – folgende wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale, welche erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen abweichen:

Modernisierungsmaßnahmen

- Fertigstellungsstau des Innenausbau

Instandsetzungsmaßnahmen

- Massive Risse an der nördlichen Außenwand
- Feuchteschäden im Erdgeschoss

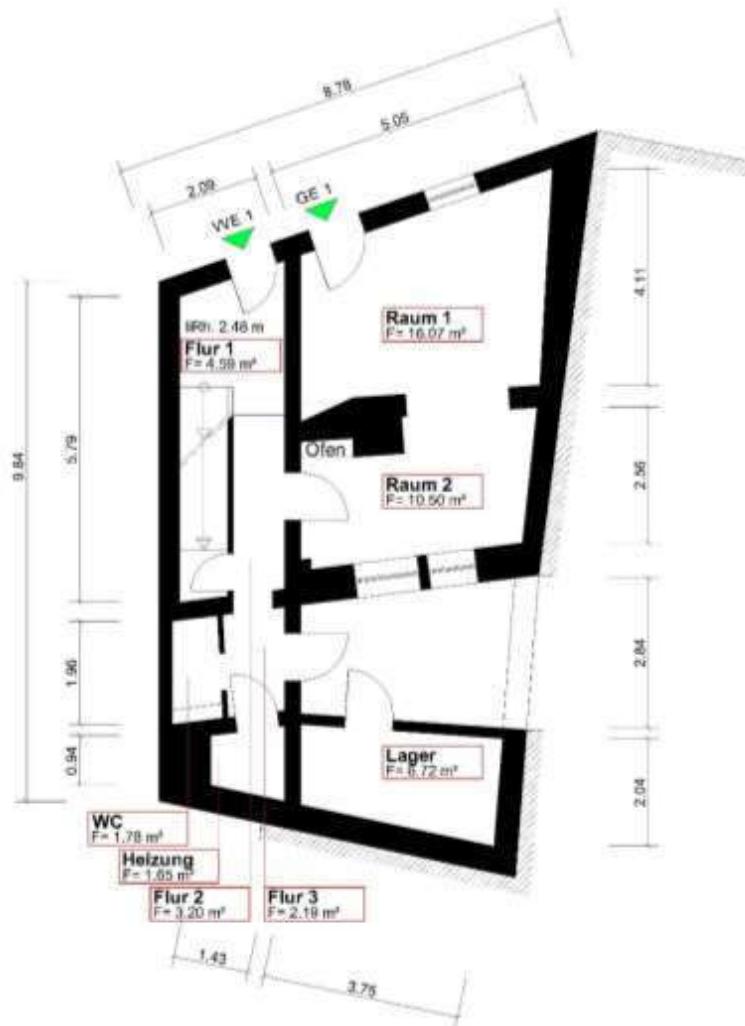
Die o. g. Sachverhalte werden unter Pkt. 6.5 berücksichtigt.

---

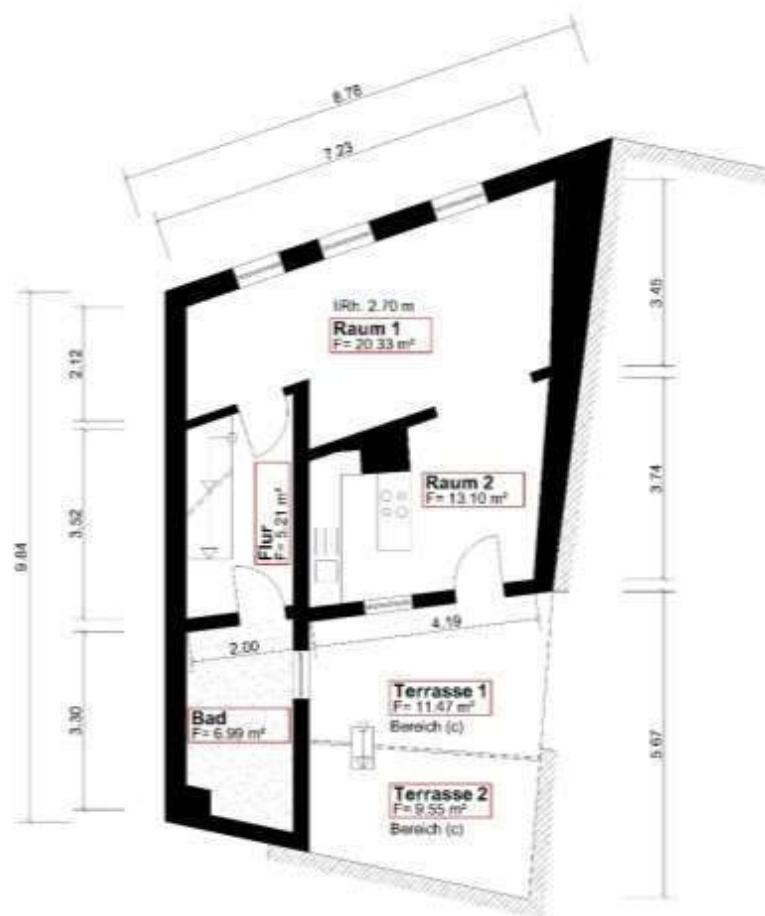
<sup>22</sup> Welche nicht unter die übliche Instandhaltungskostenpauschale fallen.

## Anlage 6 | Systemzeichnung(en)

Die(se) Systemzeichnung(en) wurde(n) auf Basis eines örtlichen, stichprobenhaften Aufmaßes erstellt. Aus diesem Grund können geringe Abweichungen zwischen der/n Systemzeichnung(en) und den tatsächlichen Baulichkeiten auftreten. Diese sind jedoch nicht wertrelevant.



untertägige Nutzflächen-Aufteilung  
nicht besetzte Bereiche  
**Systemgrundriss**  
**Erdgeschoss**  
Grabenstraße 36 06295 Eisleben  
05.09.2024 | SP 102-34-132



BGF DG (a)  
F = 50.47 m<sup>2</sup>

BGF OG (a)  
F = 60.92 m<sup>2</sup>

nicht bewirtschaftete Bereiche

## Systemgrundriss

### Obergeschoss

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m

Grabenstraße 36 06295 Lutherstadt Eisleben  
05.09.2024 | SP 162-24-132