



Blick in nordöstliche Richtung auf das zu bewertende Mehrfamilienhaus Kleine Seidenberger Straße 1.

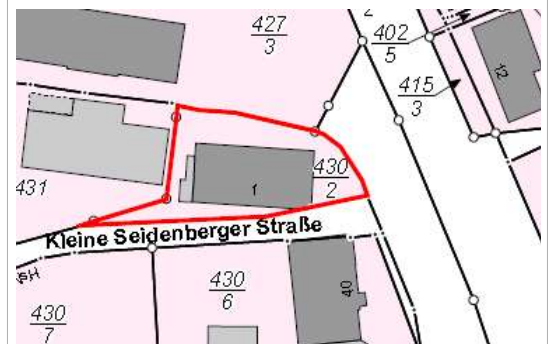
Im vorliegenden Fall soll das Grundstück Kleine Seidenberger Straße 1 in Görlitz bewertet werden. Das Grundstück besteht dabei aus dem Flurstück 430/2 und ist 500 m² groß. Es ist mit einem unsanierten und historischen Mehrfamilienhaus sehr eng an den Nachbargebäuden bebaut. Nach den vorliegenden Informationen handelte es sich mit dem südlichen Nachbarn vormals um eine Hofstelle einer Gastwirtschaft.

Das Wohnhaus Kleine Seidenberger Straße 1 wurde laut Bauzeichnungen um 1911 umgebaut. Weiterhin gibt es Zeichnungen aus dem Jahr 1957, wo ein Schornstein eingebaut wurde. Die damals aufgemessene Unterteilung war auch zur Ortsbesichtigung so erhalten. Nach diesen Zeichnungen gab es im Untergeschoss einen Stall und Kellerräume sowie auch Wohnbereiche. Im Obergeschoss und im Dachgeschoss sind zusammen etwa fünf kleinere Wohnungen entstanden, wenn man sich von der Anzahl der Küchen leiten lässt. Seit 1957 sind demnach kaum Sanierungen vorgenommen worden. Zum Wertermittlungsstichtag weist das Gebäude einen unsanierten bis leicht ruinösen Zustand auf. Das Haus ist wenig unterkellert. Das Untergeschoss wurde auch als Stall genutzt. Darüber besitzt das Gebäude ein Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und einen Dachboden. An einigen Stellen gibt es Löcher im Dach und in einer oberen Außenwand, so dass von hier aus der Niederschlag weiter auf die Gebäudesubstanz einwirken kann.

Vor einer erneuten Nutzung sind daher umfangreiche Sanierungsarbeiten am gesamten Gebäude notwendig. Dabei sind auch sämtliche Medienleitungen zu erneuern. Eine Heizungsanlage ist einzubauen und weiterhin sind Fenster und Türen fast durchweg zu erneuern.

Das Mehrfamilienhaus weist eine Gesamtwohnfläche von ca. 341 m² auf. Allerdings sind diese Flächen nur grob auf der Grundlage der historischen Bauzeichnungen abgeleitet worden. Im Rahmen einer Sanierung wird man sicherlich auch Neuaufteilungen vornehmen, wodurch sich die Wohnfläche etwas ändern dürfte. Die Hoffläche um das Gebäude herum ist recht klein und zum Wertermittlungsstichtag verwildert.

Die Wohnlage im Dorfkern von Alt-Weinhübel ist attraktiv geworden. In den letzten Jahren und Jahrzehnten hat sich das Umfeld stetig verbessert. Einzelne Gebäude der Umgebung stehen noch leer und liegen im unsanierten Zustand vor. Die Struktur ist mit einigen Gewerbebetrieben gemischt.



Ausschnitt aus der Flurkarte von Görlitz mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks 430/2



