



Blick über die James-von-Moltke Straße in Görlitz auf das Gebäude Nr. 39, das als Kopfhaus vorliegt.

Im vorliegenden Fall soll das Grundstück James-von-Moltke-Straße 39 in Görlitz bewertet werden. Das Grundstück besteht dabei aus dem Flurstück 964/1 und ist 837 m² groß. Der östliche Grundstücksbereich ist mit einem historischen Mehrfamilienhaus am Ende einer geschlossenen Bebauung bebaut.

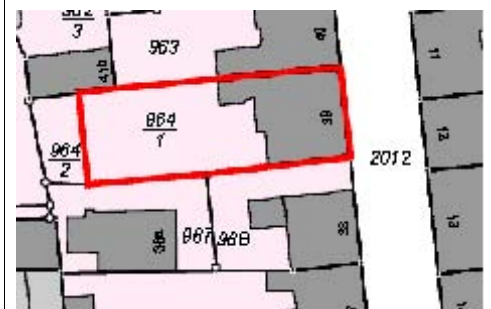
Das Wohnhaus James-von-Moltke-Straße 39 wurde laut Bauzeichnungen um 1880 als Wohnhaus errichtet. Wenige Teilsanierungen fanden vermutlich zu DDR-Zeiten statt. Zum Wertermittlungsstichtag weist das Gebäude einen unsanierten bis leicht ruinösen Zustand auf. Das Haus ist vollständig unterkellert und besitzt Erdgeschoss, zwei Obergeschosse, sowie ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss. Besonders im hinteren Gebäudebereich sind auf Grund von Schäden in der Dachhaut über Jahre bereits Feuchtigkeitsschäden entstanden. Das Wasser ist vereinzelt bereits bis in das Erdgeschoss gedrungen. Die Decken weisen teilweise Schäden auf. Es fanden Sicherungsmaßnahmen statt und dazu wurden Reparaturen im Dachbereich vorgenommen.

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 überwiegend zu erneuern.

Das Mehrfamilienhaus weist eine Gesamtwohnfläche von ca. 767 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. Bis zuletzt wurde das Gebäude als Einspanner mit je einer sehr großen Wohneinheit pro Geschoss genutzt. Insgesamt sind somit vier Wohnungen vorhanden. Dabei waren in den Wohnungen bisher noch keine Bäder eingebaut. Die Toiletten der Wohnungen befanden sich im Treppenhaus. Weiterhin ist das Dachgeschoss ebenfalls teilweise wohnlich ausgebaut.

Die Hofffläche auf der westlichen Grundstücksseite ist relativ groß und zum Wertermittlungsstichtag verwildert.

Die Wohnlage ist mit einigen Dienstleistern in unmittelbarer Umgebung und dem Verkehr als mäßig mit positiven Aspekten einzuschätzen. Einige Gebäude der Umgebung stehen noch leer und liegen im unsanierten Zustand vor. In den letzten Jahren sind aber im Umfeld einige Gebäude saniert worden, was insgesamt positive Tendenzen erkennen lässt.



Ausschnitt aus der Flurkarte von Görlitz mit Kennzeichnung des Flurstücks 964/1





