

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

für ein anfänglich saniertes Wohnhaus sowie einen ruinösen Scheunenteil in 02827 Görlitz, Elsternweg 2

Thomas von Skrbensky
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Grüner Graben 24
02826 Görlitz

Tel.: 0 35 81 / 66 19 75
Fax: 0 35 81 / 66 72 53

Aktenzeichen:	4 K 99 / 22
Lage:	im Görlitzer Statteil Rauschwalde
Objektart:	freistehendes Wohnhaus mit zwei Wohnungen und großzügigem Wirtschaftsbereich sowie ruinöser Scheunengebäudeteil als Teil einer Vierseitenhofanlage
Baujahr:	vermutlich 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts
Sanierung:	umfangreiche Sanierung des Wohnhauses vermutlich letztmalig zu DDR-Zeiten, Mitte 1990-iger vermutlich bewohnte Wohnung und ca. 2021/2022 anfänglich (Fenster, Elektro, Heizleitungen und Innenausbau) leerstehende Wohnung
Grundstücksfläche:	insgesamt 3.038,00 m²
Rechte und Belastungen:	verschiedene Leitungsrechte
anliegende Medien:	Strom, Erdgas über Privatleitung, Trinkwasser und Abwasser (Es muss davon ausgegangen werden, dass eine Erneuerung der Anschlüsse erfolgen muss. Hierbei wurde u.a. durch die Stadtwerke Görlitz AG mitgeteilt, dass bei einer Sanierung mit Leistungserhöhung ein neuer Strom Netzanschluss einzuplanen ist.)
Baubehördliche Angaben:	keine Baulasten, keine Altlasten, kein Denkmalschutz (<i>Denkmalschutz bestand bis zum Jahr 2008</i>)

Objektbeschreibung:

Das Bewertungsgrundstück gliedert sich in zwei Flurstücke, wobei das Flurstück 181/9 mit einem ruinösen Scheunengebäudeteil und das Flurstück 181/11 mit einem Wohnhaus sowie einer angebauten Garage bebaut ist. Die Gebäude bilden einen Teil einer Vierseitenhofanlage und befinden sich in zweiter Reihe zur Gemeindestraße Elsternweg. **Die derzeitige Zufahrt zum Bewertungsgrundstück über die straßenseitig angeordneten Nachbarflurstücke ist nicht rechtlich gesichert**, dient jedoch zum Wertermittlungsstichtag für den Eigentümer zum Befahren und Begehen des Bewertungsgrundstücks. Ein möglicher Ersterher sollte entweder die jetzige genutzte Zufahrt mittels eines Wegrechtes sichern oder muss davon ausgehen, eine neue Zufahrt über den südlichen Grundstücksbereich zu errichten. Zur Ortsbesichtigung waren bei dem Scheunengebäudeteil überwiegend nur noch die Grundmauern vorhanden, sodass davon ausgegangen werden kann, dass dieses seine wirtschaftliche Bedeutung verloren hat und ein Abbruch notwendig wird. Das Wohnhaus besitzt neben dem Erdgeschoss ein Obergeschoss sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Zudem ist es zu ca. 50 % unterkellert. Innerhalb des Erdgeschosses sind die Räume aufgrund erhöhter Feuchtigkeitsbelastungen überwiegend zu Lager- und Abstellzwecken sowie im Obergeschoss zu Wohnungszwecken nutzbar. Innerhalb der Wohnungen im Obergeschoss wurden mittlere Grundrissgestaltungen mit Durchgangsräumen und gefangenen Räumen teilweise sehr großzügigen Raumgrößen und sehr kleinen Flurbereichen vorgefunden. Zudem sind die Ausstattungen insgesamt als einfach, teilweise technisch überaltert sowie teilweise als unvollständig anzusehen. Insgesamt wurde das Wohnhaus zur Ortsbesichtigung in einem nur anfänglich sanierten, mit mehreren Mängeln und Schäden behafteten sowie teilweise technisch überalterten sowie teilweise nicht fertiggestellten Zustand vorgefunden. Hierbei ist das Dach vollständig sanierungsbedürftig. Die Freiflächen untergliedern sich in eine Hoffläche sowie eine östlich und südlich ausgerichtete Gartenfläche. Hierbei wäre nach Aussage des Eigentümers der südliche Grundstücksbereich als Bauland für eine Einfamilienhausbebauung geeignet. Jedoch kann eine konkrete Eignung des südlichen Grundstücksbereiches als Bauland für ein Einfamilienwohnhaus nur im Rahmen einer Bauvoranfrage und dabei nur mit dem konkreten Vorhaben verbindlich geprüft werden. Insgesamt wurde das Grundstück in einem gepflegten, jedoch teilweise naturbelassenen Zustand vorgefunden.

Verkehrswert: 253.000,00 €



Blick entlang der Straße Elsternweg in südliche Richtung



Blick aus westlicher Richtung auf die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück in zweiter Reihe, welche nicht rechtlich gesichert ist

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

für ein anfänglich saniertes Wohnhaus sowie einen ruinösen Scheunenteil in 02827 Görlitz, Elsternweg 2

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky



Blick in nördliche Richtung auf eine ruinöse Scheune (nur rechter Gebäudeteil)



Blick in das Gebäudeinnere der ruinösen Scheune



Blick aus östlicher Richtung auf das Wohngebäude mit Anbau



Blick auf die südlich ausgerichtete Fassade des Wohngebäudes



Blick aus östlicher Richtung auf die ruinöse Scheune. Links ist die Garage angeordnet.



Blick auf die Fassaden des eingeschossigen Garagenanbaus an das Wohnhaus



Blick in südliche Richtung auf eine unbebaute Grundstücksfläche bzw. mögliche Baulandfläche



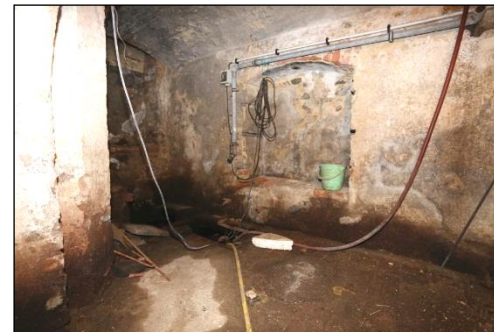
Blick auf die westlich ausgerichtete Fassade des Wohngebäudes mit den Gebäudeeingängen



Blick in den nordöstlich ausgerichteten Gartenbereich



Blick in den nordöstlich ausgerichteten Gartenbereich



im Kellergeschos erhöhte Feuchtigkeit aufgrund eines hohen Grundwasserspiegels



zahlreiche Fehlstellen im Dachbelag sind hier vor allem im Firstbereich vorhanden

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

für ein anfänglich saniertes Wohnhaus sowie einen ruinösen Scheunenteil in 02827 Görlitz, Elsternweg 2

