

INGENIEURBÜRO Wedler □ Kurzbeschreibung

für die Eigentumswohnung W 5 im unsanierten Mehrfamilienwohnhaus des Grundstücks Goethestraße 37 in Görlitz
Aktenzeichen vom Amtsgericht Görlitz: 2 K 19/24



Blick in nordwestliche Richtung von der Goethestraße auf das Mehrfamilienhaus mit der Hausnummer 37 in Görlitz, in dem die zu bewertende Eigentumswohnung W 5 liegt.

Im vorliegenden Fall ist die Wohnung W 5 eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit unausgebautem Dachgeschoss zu bewerten. Das Gebäude Goethestraße 37 wurde laut Denkmalliste um 1905 im Übergang vom Gründerzeit- zum Jugendstil errichtet und wurde bislang nicht saniert. Das Gebäude wurde massiv errichtet. Es ist vollständig unterkellert und besitzt das Erdgeschoss, drei Obergeschosse und das unausgebauten Dachgeschoss, das als Dachboden vorliegt.

Im Erdgeschoss gibt es zwei Wohnungen, die ca. 91 m² und ca. 105 m² groß sind. Die Einheit W 1 im Erdgeschoss liegt als Vier-Raum-Wohnung vor und die Einheit W 2 stellt eine Drei-Raum-Wohnung dar. In den drei Obergeschossen gibt es pro Etage jeweils auch zwei Wohnungen. Die Wohnungen des 1. und 2. Obergeschosses liegen laut Aufteilungsplänen als Vier-Raum-Wohnungen vor und weisen Größen zwischen ca. 108 und ca. 111 m² auf. Im 3. Obergeschoss gibt es die Vier-Raum-Wohnung W 7 mit ca. 117 m² sowie die Drei-Raum-Einheit W 8 mit ca. 99 m². Das Dachgeschoss des Gebäudes war zum Wertermittlungstichtag nicht ausgebaut. Lt. Teilungserklärungen befinden sich aber die Wohnungen W 9 und W 10 im Dachgeschoss. Die Wohnungen sollen lt. Teilungserklärung zu Drei-Raum-Einheiten mit ca. 94 bzw. ca. 104 m² ausgebaut werden.

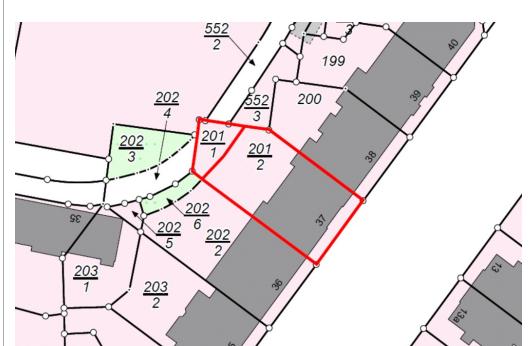
Die zu bewertende Wohnung W 5 liegt im 2. Obergeschoss links und weist laut Aufteilungsplänen eine Wohnfläche von 107,86 m² auf. Im Zuge der begonnenen Sanierung sind bereits Neuauflieungen durchgeführt worden, so dass die Einheit zum Wertermittlungstichtag über Flur, drei Wohnräume und Küche verfügt.

Die Wohnungen verfügen hofseitig über Balkone. Die Wohnung W 3 im 1. Obergeschoss besitzt straßenseitig einen Erker. Die darüber liegende Wohnung W 5 im 2. Obergeschoss besitzt über dem Erker der Wohnung W 3 einen Balkon. Die Wohnungen W 4 und W 6 verfügen zudem zusätzlich über einen straßenseitig gelegenen Balkon. Die Aufteilungen der Wohnungen sind als gut zu bezeichnen. Die Räume weisen durchweg durchschnittliche Größen auf und sind damit gut nutzbar. Die Bereiche der Wohnungen weisen einen veralteten Standard auf. Die Fußböden wurden meist mit Holzdielen sowie Kunststoffbelägen versehen. Die Wände wurden überwiegend mit Tapeten beklebt. Die Zimmertüren liegen als historische Holzfüllungstüren vor. Als Fenster dienen alte Holzkastenfenster. In der Wohnung W 5 wurden allerdings bereits moderne, wärmedämmvergläste Holzfenster eingesetzt. Das Treppenhaus wurde auf dem Fußboden mit Terrazzoplatten versehen. Die Wände wurden verputzt sowie gestrichen. Die Treppe liegt massiv aus Naturstein vor.

Vor einer Nutzbarkeit der Wohnung ist zunächst das komplette Gebäude zu sanieren. Teilweise ist das Dach undicht, wodurch Feuchtigkeit eindringen konnte. Es gibt Deckendurchbrüche und Durchfeuchtungen, die sich teils bereits bis in das Erdgeschoss erstrecken.

Der hintere Bereich des Grundstücks Goethestraße 37 liegt als Garten vor und wurde vor langer Zeit begrünt. Lt. Teilungserklärung sollen auf dem Hof des Grundstücks Stellplätze für die einzelnen Wohnungen entstehen.

Die Lage kann als gut bis sehr gut eingeschätzt werden. Geschäfte für Waren des täglichen Bedarfs, Kindergärten sowie Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind in der Nähe vorhanden. Das Stadtzentrum ist sowohl zu Fuß als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.



Ausschnitt aus der Flurkarte von Görlitz mit Kennzeichnung der Flurstücke 201/1 und 201/2



