



Blick in nördliche Richtung auf die Fassade des zu bewertenden Mehrfamilienhauses Cottbuser Straße 7 an der Ecke Rauschwalder Straße/Cottbuser Straße in Görlitz.

Im vorliegenden Fall soll das Grundstück Cottbuser Straße 7 in Görlitz bewertet werden. Das Grundstück besteht dabei aus dem Flurstück 13, ist 332 m² groß und mit einem historischen Mehrfamilienwohnhaus als Eckgebäude in einer geschlossenen Bebauung bebaut. Das Grundstück grenzt im Osten an die Cottbuser Straße und im Süden an die Rauschwalder Straße an. Beide Straßen sind stark befahren.

Das Gebäude Cottbuser Straße 7 wurde laut Denkmalliste um 1901 als Mietshaus errichtet. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen fanden zuletzt vermutlich zu DDR-Zeiten statt. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein stark sanierungsbedürftiger bis ruinöser Zustand vor.

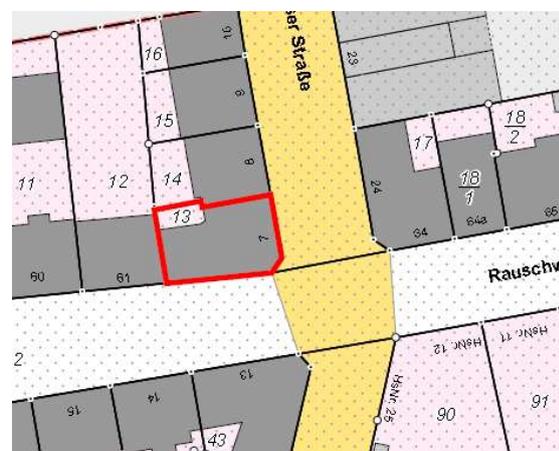
Das Flurstück 13 ist mit lediglich 332 m² Fläche sehr klein und wurde großflächig bebaut. Es gibt nur eine kleine, umschlossene Hoffläche mit einer Mauer zum westlichen Nachbarn. Das Mehrfamilienwohnhaus besitzt neben dem Keller noch das Erdgeschoss, drei Obergeschosse, das teilweise ausgebaute Dachgeschoss und einen unausgebauten Dachboden darüber. Das Gebäude weist eine Gesamtwohnfläche von ca. 960 m² auf.

In den Ebenen sind jeweils drei Wohnungen vorhanden. Im Dachgeschoss gibt es nur noch zwei Wohneinheiten und mehrere Dachkammern.

Vermutlich ist durch Defekte in der Dachhaut über längere Zeit Feuchtigkeit in das Objekt eingedrungen. Die Decken sind daher stellenweise bis zum Erdgeschoss durchgebrochen. Teilweise wurden Sicherungsmaßnahmen durchgeführt und teils sind auch schon wieder neue Bauschäden vorhanden. Vor einer erneuten Nutzung ist das Objekt vollständig zu sanieren. Dabei sind auch sämtliche Medienleitungen, die Sanitärbereiche, Heizung, Türen, Fenster, Dach und Fassaden zu berücksichtigen. Die defekten Decken müssten ausgebessert werden - vermutlich wird man an einigen Stellen auch neue Deckenbalken einziehen müssen. Das Dach wurde vermutlich stellenweise ausgebessert.

Die Hoffläche ist wie bei vielen Eckgrundstücken typischerweise sehr klein und nicht befahrbar.

Das Gebäude liegt am Rande der Innenstadt von Görlitz. Die Umgebungsbebauung ist durch ähnliche Objekte gekennzeichnet. In der Nähe zum Bewertungsgrundstück befindet sich der Brautwiesenplatz. Insgesamt handelt es sich aber um eine relativ laute und stark befahrene Umgebung in einer mäßigen bis schlechten Wohnlage unweit des Stadtzentrums.



Ausschnitt aus der Flurkarte von Görlitz mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks 13



