



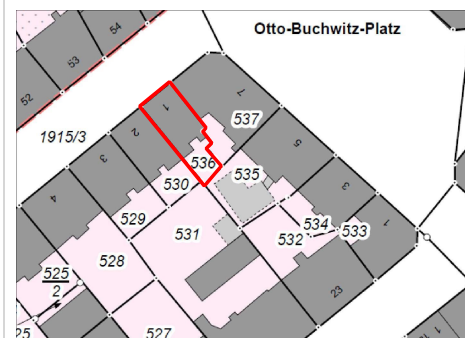
Blick in südöstliche Richtung auf das zu bewertende Mehrfamilienhaus Krölstraße 1.

In diesem Fall ist ein Grundstück in der Innenstadt von Görlitz zu bewerten. Das Grundstück Krölstraße 1 liegt auf dem Flurstück 536 und ist fast vollständig mit einem meist unsanierten Mehrfamilienhaus in geschlossener Bebauung bebaut. Das Gebäude wurde etwa 1870 errichtet. Es ist vollständig unterkellert und besitzt Erdgeschoss, drei Obergeschosse, Dachgeschoss und Spitzboden. Zum Stichtag weist das Haus einen weitestgehend unsanierten Zustand auf. Das Dach wies vormals Defekte auf, so dass Feuchtigkeit in das Gebäude eindringen konnte. Im Zuge von Sicherungsmaßnahmen wurden die beschädigten Dachbereiche notdürftig repariert. Durch die eindringende Feuchtigkeit wurden jedoch kleinere Bereiche der Decken im Gebäude teilweise stark beschädigt und sind eingebrochen.

Das Gebäude ist seit einigen Jahren leer stehend. Im Gebäude wurden bislang nur geringfügige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Teilweise wurden Fußboden und Wände neu gefliest und die Zimmer renoviert. Die Elektrik ist ebenfalls teilweise erneuert worden. Überwiegend liegt die Elektrik jedoch noch im veralteten Standard vor. Insgesamt weist das Haus einen stark sanierungsbedürftigen Zustand auf.

Das Mehrfamilienhaus weist eine Gesamtnutzfläche von ca. 355 m² auf und besitzt pro Geschoss jeweils eine Wohnung. Es handelt sich dabei um Drei-Raum-Wohnungen. Die Einheit im Erdgeschoss weist eine Wohnfläche von ca. 60,7 m² auf. Die Obergeschosswohnungen sind ca. 73,5 bis 74,9 m² groß. Die Einheiten verfügen über durchschnittlich bemessene Wohnräume und relativ großzügige Küchen. In der Erdgeschosswohnung wurde im hinteren Küchenbereich ein kleines Badezimmer abgetrennt. Die Obergeschosswohnungen hatten vormals die Bäder im Flur, die vermutlich mit einer Leichtbauwand abgeteilt waren. Das Dachgeschoss war bislang nicht ausgebaut und diente vermutlich Abstellzwecken.

Das Flurstück 536 weist eine Fläche von lediglich 164 m² auf und grenzt direkt an die Krölstraße an, die in der Innenstadt liegt. Das Grundstück liegt am nordöstlichen Ende der Krölstraße und grenzt damit an ein Gebäude des Otto-Buchwitz-Platzes an. Die Krölstraße ist relativ stark befahren. Die umliegenden Gebäude entlang der Krölstraße werden ebenfalls überwiegend wohnlich genutzt. Teilweise stehen die Gebäude auch leer und liegen noch im unsanierten Zustand vor. Das Nachbargebäude am Otto-Buchwitz-Platz besitzt im Erdgeschoss ein Casino. Im Bereich Krölstraße/Jochmannstraße/Lutherplatz, der nur wenige Meter entfernt liegt, sind Hospiz, Pflegeheim, Kindergarten und eine kleinere begrünte Parkanlage mit Spielplatz vorhanden. Über den Otto-Buchwitz-Platz weiter in nordöstliche oder südöstliche Richtung erreicht man sehr schnell das Geschäftszentrum der Stadt mit dem Demianiplatz und der Berliner Straße. Auch Bus- und Bahnhaltestellen sind schnell erreichbar. Die Wohnlage kann daher als mäßig mit positiver Tendenz eingeschätzt werden.



Ausschnitt aus der Flurkarte von Görlitz mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks 536





