



Blick von der Gartenstraße in Weißwasser auf das Mehrfamilienhauses Gartenstraße 18.

Im vorliegenden Fall soll die ca. 82,73 m<sup>2</sup> große Drei-Raum-Wohnung **W 1832** im Wohngebäude **Gartenstraße 18** in Weißwasser bewertet werden. Das Mehrfamilienhaus, in dem sich die Eigentumswohnung befindet, wurde ca. 1910/11 erbaut, steht unter Denkmalschutz und befindet sich zum Wertermittlungsstichtag in einem kaum sanierten Zustand. Das Gebäude Gartenstraße 18 ist Teil des Wohngebäudekomplexes Alexanderstraße 1, 3/Gartenstraße 18, 20, 22. Der Wohngebäudekomplex wurde ab etwa 1992 sehr schleppend saniert. Die Sanierung erfolgte aber nur bis zum Gebäude Gartenstraße 20, somit liegt das Mehrfamilienhaus Gartenstraße 18 im nahezu unsanierten Zustand vor. Zur Wohnanlage gehören fünf Hausaufgänge mit ungefähr 50 Wohnungen. Im Zuge der Sanierung wurden die Wohnungsstrukturen besonders im Dachgeschoss verändert. Die Aufteilung in den Etagen darunter mit jeweils zwei Wohnungen blieb erhalten. Während der Sanierung wurden die Fenster und Türen erneuert, Leitungen und Heizkörper neu installiert sowie das Dach neu eingedeckt. Die Fenster bestehen modern aus Holz und die Türen bestehen meist aus Holz und beschichtetem Holzmaterial bzw. sind im ursprünglichen Zustand verblieben. Die Fassaden wurden meist verputzt und gestrichen. Die Wände im Hausflur sind tapeziert und gestrichen. Der Fußboden ist im ursprünglichen Zustand mit Terrazzomaterial verblieben. Die zu bewertende **Wohnung W 1832** befindet sich im **2. Obergeschoss** des Mehrfamilienhauses. Der Wohnbereich im 2. Obergeschoss unterteilt sich nach den vorliegenden Plänen in Küche, Bad, Wohnzimmer, Balkon und zwei weitere Wohnräume. Zuschnitt, Ausstattung und Raumproportionen sind für eine solche Wohnung gut. Ungünstig ist aber die Lage von zwei Wohnräumen hintereinander und dann noch hinter der Küche. Zur Ausstattung der Wohnung kann hier keine Aussage getroffen werden, da sie nicht besichtigt werden konnte. Die **Flurstücke 196 und 198/2**, auf denen sich die zu bewertende Einheit befindet, sind mit einer Wohnanlage (Alexanderstraße 1, 3/Gartenstraße 18, 20, 22) bebaut. Das Grundstück ist in den unbebauten Bereichen begrünt. Die Gartenstraße befindet sich im östlichen Bereich der Stadt. Die Umgebungsbebauung besteht neben den Gebäuden der Wohnanlage aus sanierten Wohnblocks. Südlich schließen sich an der Straße der Einheit ehemalige Fabrikgebäude der Glasindustrie an, die u.a. durch die Agentur für Arbeit genutzt werden. Durch die kurzen Entfernungen kann die vorhandene Infrastruktur gut genutzt werden.



Ausschnitt aus der Flurkarte der Gemarkung Weißwasser mit Kennzeichnung der Flurstücke 196 und 198/2, auf denen sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet



