



Blick in nördliche Richtung auf das Mehrfamilienhaus Rauschwalder Straße 57 in Görlitz (Vorderhaus).

Im vorliegenden Fall soll das Vorderhaus des Grundstücks Rauschwalder Straße 57, 57 a in Görlitz bewertet werden. Das Grundstück setzt sich dabei aus den Flurstücken 8/1 und 8/2 zusammen und ist insgesamt 828 m² groß. Auf dem Flurstück 8/2 steht dabei das historische Vorderhaus, das als Mehrfamilienhaus in geschlossener Bebauung vorliegt und einen unsanierten bis ruinösen Zustand aufweist. Auf dem Flurstück 8/1 steht das ebenfalls historische Hinterhaus, das vermutlich 1995 vollständig saniert wurde. Im Jahr 2008 erfolgte die Teilung in insgesamt sieben Eigentumswohnungen. Seit vielen Jahren steht nun auch das Hinterhaus leer und wird nicht mehr bewirtschaftet. Auf Grund des Leerstandes sind einige Mängel, wie beispielsweise Feuchtigkeitsschäden, aufgetreten und im Zuge von Vandalismus und Einbrüchen sind weitere Schäden entstanden.

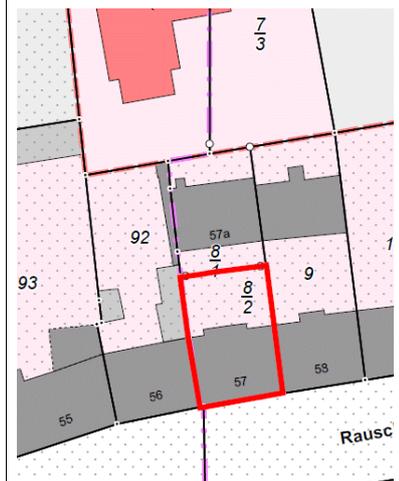
Das Vorderhaus Rauschwalder Straße 57 liegt als Mehrfamilienhaus in geschlossener Bebauung vor. Es wurde laut Kulturdenkmalliste um 1895 als Mietshaus errichtet. Teilsanierungen fanden vermutlich zu DDR-Zeiten statt. Zum Wertermittlungsstichtag weist das Gebäude jedoch einen unsanierten bis teils ruinösen Zustand auf. Das Haus ist vollständig unterkellert und besitzt Erdgeschoss, drei Obergeschosse und Dachgeschoss sowie einen Spitzboden. Im westlichen Gebäudebereich sind auf Grund von Schäden in der Dachhaut über Jahre bereits starke Feuchtigkeitsschäden entstanden. Das Wasser ist bereits bis in das Erdgeschoss gedrunen. Die Decken sind teilweise eingebrochen.

Vor einer erneuten Nutzung sind daher umfangreiche Sanierungsarbeiten am gesamten Gebäude notwendig. Dabei sind auch sämtliche Medienleitungen zu erneuern. Eine Heizungsanlage ist einzubauen und weiterhin sind Fenster und Türen nahezu vollständig zu erneuern.

Das Mehrfamilienhaus weist eine Gesamtnutzfläche von ca. 843 m² auf. Allerdings sind diese Flächen nur grob auf der Grundlage der historischen Bauzeichnungen abgeleitet worden. Im Rahmen einer Sanierung wird man sicherlich auch Neuaufteilungen vornehmen, wodurch sich die Wohnfläche etwas ändern sollte. Bis zuletzt wurde das Gebäude als Dreispänner mit drei Wohneinheiten pro Geschoss genutzt. Im Erdgeschoss gibt es durch die mittige Hausdurchfahrt zwei Wohnungen. Insgesamt sind somit elf Wohnungen vorhanden. Dabei waren bislang nur in zwei Wohnungen Bäder eingebaut worden. Die Toiletten der Wohnungen befanden sich bis zuletzt im Treppenhaus. Weiterhin ist das Dachgeschoss ebenfalls wohnlich ausbaubar.

Das Flurstück 8/2 weist eine Fläche von 435 m² auf. Die Hoffläche ist relativ klein und zum Wertermittlungsstichtag verwildert. Nördlich schließt sich das Flurstück 8/1 mit dem Hinterhaus Rauschwalder Straße 57 a an. Durch die Durchfahrt des Vorderhauses und über den Hof des Flurstücks 8/2 muss daher zukünftig der Zugang zum Hinterhaus gewährleistet werden.

Die Wohnlage ist mit einigen Dienstleistern in unmittelbarer Umgebung als gut einzuschätzen. Allerdings ist die Lage noch nicht sehr beliebt. Viele Gebäude der Umgebung stehen noch leer und liegen im unsanierten Zustand vor. Problematisch ist im vorliegenden Fall auch das bislang unsanierte und teils bereits ruinöse Vorderhaus. Eine sinnvolle Nutzung und Vermietbarkeit des Hinterhauses scheint nach Einschätzung des Unterzeichners erst nach Sanierung des Vorderhauses möglich.



Ausschnitt aus der Flurkarte von Görlitz mit Kennzeichnung des Flurstücks 8/2



