



Blick vom Vorderhaus Rauschwalder Straße 57 in nördliche Richtung auf das Hinterhaus Nr. 57 a in Görlitz.

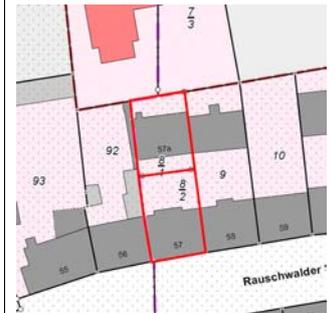
Im vorliegenden Fall soll die Wohnung W 3 des Mehrfamilienhauses Rauschwalder Straße 57 a in Görlitz bewertet werden. Das Grundstück Rauschwalder Straße 57, 57 a setzt sich dabei aus den Flurstücken 8/1 und 8/2 zusammen und ist insgesamt 828 m² groß. Auf dem Flurstück 8/2 steht dabei das historische 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. Die zu bewertende Wohnung W 3 liegt dabei im Erdgeschoss des Hinterhauses. Das Gebäude wurde nach der Sanierung zumindest teilweise wohnlich genutzt. Seit vielen Jahren steht nun auch das Hinterhaus leer und wird nicht mehr bewirtschaftet. Auf Grund des Leerstandes sind erhebliche Mängel und umfangreiche Vandalismusschäden entstanden, so dass das gesamte Hinterhaus nicht mehr bewohnbar ist.

Die zu bewertende Wohnung W 3 ist ca. 80,1 m² groß und liegt im Erdgeschoss des Gebäudes Rauschwalder Straße 57 a. Die Einheit stellt eine Drei-Raum-Wohnung dar und ist in einen zentralen Flur, fensterloses Badezimmer, drei Wohnräume und Küche und Terrasse unterteilt. Die Räume sind durchschnittlich bemessen und gut geschnitten. Der Flur ist ca. 6,4 m² groß, die Wohnräume weisen Flächen zwischen ca. 9,7 und 20,3 m² auf, die Küche ist etwa 9,8 m² groß und zusätzlich ist eine etwa 20 m² große Terrasse vorhanden. Dabei fließt die Fläche der Terrasse zur Hälfte in die Wohnfläche der Einheit mit ein. Die Ausstattung liegt in einem einfachen modernen Standard vor. Auf dem Fußboden sind überwiegend Laminatbeläge verlegt worden. Im Bad wurde der Fußboden gefliest. Die Wände wurden vorwiegend mit Raufasertapete gestaltet und weiß gestrichen. Die Badezimmerwände wurden raumhoch gefliest und in der Küche ist ein Fliesenspiegel geklebt worden. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschtisch und Stand-WC ausgestattet.

Die Elektrik des Gebäudes ist vermutlich vollständig erneuert worden. Teilweise wurden elektrische Anlagen entwendet, teils sogar herausgerissen. Der Beheizung der Räume dienen vermutlich moderne Plattenheizkörper. Im Zuge von Einbruchdiebstählen wurden jedoch die Heizkörper und die Heizungsrohre im kompletten Gebäude nahezu vollständig entwendet. Die Heizungsanlage im Kellergeschoss arbeitete auf Erdgasbasis. Diese ist vermutlich nicht mehr funktionstüchtig und daher zu erneuern.

Die Innentüren des Hinterhauses sind modern aus weiß beschichtetem Holzmaterial. Die Fenster sind modern aus Holz mit Wärmedämmverglasung. Die Fensterbänke innen sind liegen in verschiedenen Ausführungen vor.

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 der Gemarkung Görlitz mit Kennzeichnung der Flurstücke 8/1 und 8/2



