



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

Im vorliegenden Fall soll die Wohnung W 4 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 m<sup>2</sup> 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 4 liegt dabei im 1. Obergeschoss 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 4 ist ca. 155,4 m<sup>2</sup> groß und liegt im 1. Obergeschoss des Gebäudes Rauschwalder Straße 57 a. Die Einheit erstreckt sich über das gesamte Geschoss und ist in drei separat nutzbare Wohnungen unterteilt. Im nördlichen Gebäudebereich gibt es dabei eine ca. 29,9 m<sup>2</sup> große Ein-Raum-Wohnung, östlich befindet sich eine ca. 73,9 m<sup>2</sup> große Drei-Raum-Wohnung und südlich gibt es noch eine ca. 41,6 m<sup>2</sup> große Zwei-Raum-Wohnung. Zusätzlich zählt noch ein ca. 10,0 m<sup>2</sup> großer Vorflur zur Einheit. Insgesamt ist die Wohnung W 4 damit in vier Flure, drei Bäder, drei Küchen und sechs Wohnräume unterteilt.

Die Ein-Raum-Wohnung ist in einen kleinen Flur, fensterloses Badezimmer, Wohnraum und Küche unterteilt. Die Räume sind sehr kompakt geschnitten. Der Wohnraum ist mit ca. 20,2 m<sup>2</sup> jedoch gut nutzbar. Die Drei-Raum-Wohnung ist in einen zentralen Flur, fensterloses Badezimmer, drei Wohnräume und Küche unterteilt. Die Räume sind durchschnittlich bemessen und gut geschnitten. Der Flur ist ca. 6,9 m<sup>2</sup> groß, die Wohnräume weisen Flächen zwischen ca. 9,9 und 21,6 m<sup>2</sup> auf, die Küche ist etwa 10,2 m<sup>2</sup> groß.

Die Zwei-Raum-Wohnung ist in einen kleinen Flur, fensterloses Badezimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche unterteilt. Die Wohnräume sind mit ca. 11,8 bzw. 21,6 m<sup>2</sup> durchschnittlich bemessen und gut nutzbar. Flur, Bad und Küche sind sehr kompakt geschnitten.

Die Ausstattung der Wohnung W 4 liegt in einem einfachen modernen Standard vor. Auf dem Fußboden sind überwiegend Teppichbeläge verlegt worden. In den Bädern wurde der Fußboden gefliest. Die Wände wurden vorwiegend mit Raufasertapete gestaltet und weiß gestrichen. Die Badezimmerwände wurden raumhoch gefliest und in den Küchen sind Fliesenspiegel geklebt worden. Die Bäder der kleinen Wohnungen sind mit Dusche, Waschtisch und Stand-WC ausgestattet, in der größeren Wohnung gibt es Badewanne, Waschtisch und Stand-WC.

Die Elektrik des Gebäudes ist vermutlich vollständig erneuert worden. Teilweise wurden elektrische Anlagen entwendet, teils sogar herausgerissen. Der Beheizung der Räume dienten 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.



Ausschnitt aus der Flurkarte der Gemarkung Görlitz mit Kennzeichnung der Flurstücke 8/1 und 8/2



