



Blick in westliche Richtung auf die Straßenfassade des zu bewertenden Mehrfamilienhauses
Rosa-Luxemburg-Straße 8 in Görlitz.

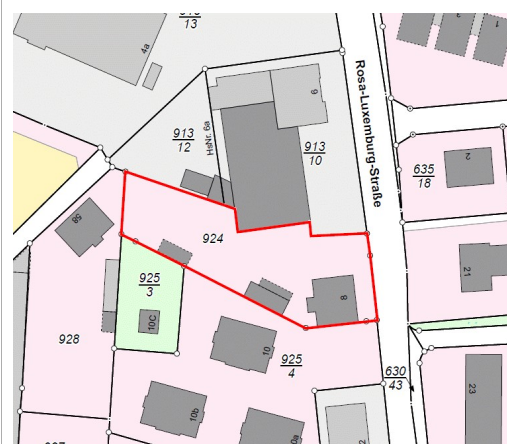
Im vorliegenden Fall soll das Grundstück Rosa-Luxemburg-Straße 8 in Görlitz bewertet werden. Das Grundstück besteht dabei aus dem Flurstück 924, ist 1.557 m² groß und mit einem historischen Mehrfamilienhaus in einer offener Bebauung bebaut. Das Grundstück grenzt im Osten direkt an die Rosa-Luxemburg-Straße an.

Das Gebäude Rosa-Luxemburg-Straße 8 wurde laut Bauzeichnungen um 1908 als Wohnhaus errichtet. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen fanden zu DDR-Zeiten und dann zuletzt ab ca. 1998 statt. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein überwiegend sanierter und gut nutzbarer Zustand vor.

Das Mehrfamilienhaus ist frei stehend. Es ist nahezu vollständig unterkellert und besitzt Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss und unausgebauten Dachboden darüber. Ursprünglich waren pro Geschoss zwei Wohnungen vorhanden. Die beiden Wohnungen des Erdgeschosses sowie die Einheiten des Dachgeschosses wurden jedoch jeweils zu einer Einheit zusammen gelegt. Zum Wertermittlungsstichtag verfügt das Haus daher über vier Wohneinheiten. Die Erdgeschosswohnung W 1 weist eine Wohnfläche von ca. 105,4 m² auf, unterteilt sich in fünf Wohnräume, zwei Flure, Küche und Bad und ist zum Stichtag vermietet. Die Obergeschosswohnung W 2 besitzt eine Wohnfläche von ca. 43,6 m² und ist in Flur, Küche und zwei Wohnräume unterteilt. Das Badezimmer der Einheit liegt separat im Treppenhaus zwischen Ober- und Dachgeschoss. Die Einheit ist zum Stichtag ebenfalls vermietet. Die Wohnung W 3 liegt ebenfalls im Obergeschoss, ist ca. 63,8 m² groß und unterteilt sich in Flur, zwei Wohnräume, Küche und Bad. Sie liegt in einem teilsanierten Zustand vor und ist leer stehend. Die Dachgeschosswohnung W 4 verfügt bei einer Wohnfläche von ca. 93,4 m² über zwei Flure, Küche, Bad und ca. vier bis fünf Wohnräume. Esszimmer und Wohnzimmer mit Sportbereich sind offen gestaltet. Die Einheit ist zum Stichtag eigengenutzt.

Insgesamt verfügt das Gebäude über eine Wohnfläche von ca. 310 m². Im Keller und Dachboden sind zusätzlich noch Abstellflächen vorhanden. Außerdem gibt es auf dem Grundstück noch ein Hofgebäude, das laut Bauzeichnungen ursprünglich ca. 1910 errichtet wurde. Später erfolgte eine Erweiterung mit Ausbau. Im Erdgeschoss gibt es nunmehr drei Garagenräume sowie einen Abstellraum und im Obergeschoss des Hofgebäudes ist ein Partyraum mit Küche vorhanden. Weiterhin gibt es auf dem Grundstück noch einen Doppelcarport und größere Garten- und Rasenflächen. Das Grundstück machte bei der Besichtigung einen gepflegten Eindruck.

Das Flurstück 924 ist mit 1.557 m² Fläche überdurchschnittlich groß. Die Lage im Stadtteil Rauschwalde kann als gut bezeichnet werden. Die Rosa-Luxemburg-Straße ist verhältnismäßig gering befahren. An der unweit entfernt gelegenen Reichenbacher Straße ist ein umfangreiches Versorgungsangebot vorhanden, dass sehr gut fußläufig erreichbar ist.



Ausschnitt aus der Flurkarte von Görlitz mit
Kennzeichnung des zu bewertenden
Flurstücks 924



