Blick in nördliche Richtung auf die Fassade des zu bewertenden Mehrfamilienhauses in der Rauschwalder Straße 61 in Görlitz.

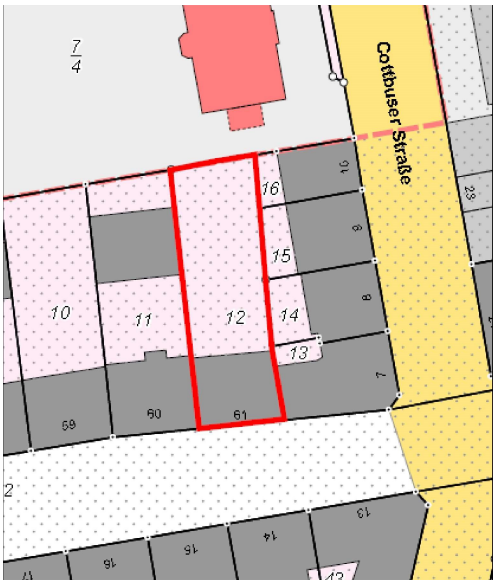
Im vorliegenden Fall soll das Grundstück Rauschwalder Straße 61 in Görlitz bewertet werden. Das Grundstück besteht dabei aus dem Flurstück 12, ist 831 m² groß und mit einem historischen Mehrfamilienwohnhaus in geschlossener Bebauung bebaut. Das Grundstück grenzt im Süden an die Rauschwalder Straße an.

Das Gebäude Rauschwalder Straße 61 wurde laut Bauzeichnungen um 1914 als Wohnhaus mit vielen Jugendstilelementen errichtet. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen fanden zuletzt vermutlich nach 2006 statt. Zum Wertermittlungsstichtag liegt aber wieder ein sanierungsbedürftiger Zustand vor. Hierbei handelt es sich aber um den Abschluss der begonnenen Sanierung und um Behebung der durch die fehlende Fertigstellung wieder aufgetretenen Bauschäden.

Das Flurstück 12 ist mit 831 m² Fläche etwas größer und wurde entlang der Rauschwalder Straße bebaut. Es gibt einen größeren Hof, der auch über eine Durchfahrt zu erreichen ist. Der Hof war aber zum Wertermittlungsstichtag so mit Bäumen und Strauchwerk zugewachsen, dass es nicht möglich war, diesen weiter als nur wenige Schritte zu betreten. Hier kommt hinzu, dass auf dem Hof ein zusammengefallenes Hinterhaus liegt.

Das Mehrfamilienwohnhaus besitzt neben dem Keller noch das Erdgeschoss, drei Obergeschosse und das ausgebaute Dachgeschoss darüber. Das Gebäude weist eine Gesamtwohnfläche von ca. 784 m² auf. In allen Etagen gibt es jeweils zwei Wohnungen, die zum großen Teil am Ende des Rohbauzustands sind. Im Erdgeschoss ist die Seite mit der Hausdurchfahrt als Ein-Raum-Wohnung konzipiert. Das Dach und die Fenster wurden erneuert. Auf der Hofseite sollten die historischen Balkone saniert und auch im Dachgeschoss zwei Balkone angebaut werden. Hier gibt es aber massive Bauschäden, so dass die hofseitige Fassade teils durchnässt ist und zu vermodern beginnt. Es fehlt noch die Heizungsanlage und auch die Installationen für die elektrische Anlage ist vorbereitet. Ob diese allerdings weiter verwendet werden kann, wäre technisch zu prüfen. Weiterhin gibt es kleine Defekte in der Dachhaut, wo über längere Zeit Feuchtigkeit in das Objekt eingedrungen ist.

Das Gebäude liegt im Gründerzeitviertel von Görlitz. Die Umgebungsbebauung ist durch ähnliche Objekte gekennzeichnet. In unmittelbarer Nähe zum Bewertungsgrundstück befindet sich die Kreuzung zur Cottbuser Straße. Diese ist etwas breiter und führt mit dem entsprechenden Schwerlastverkehr durch die Stadt. Insgesamt handelt es sich aber um eine relativ laute und mäßige bis schlechte Wohnlage unweit des Stadtzentrums.



Ausschnitt aus der Flurkarte von Görlitz mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks 12