



Blick auf die straßenseitigen Fassaden der Langenstraße links und der Breiten Straße rechts.

Im vorliegenden Fall soll das Grundstück Langenstraße 22 in Görlitz bewertet werden. Das Grundstück besteht dabei aus dem Flurstück 529, ist 346 m² groß und mit einem historischen Wohn- und Geschäftshaus als Eckgebäude in einer geschlossenen Bebauung bebaut. Das Grundstück grenzt im Norden an die Langenstraße und im Westen an die Breite Straße an.

Das Gebäude Langenstraße 22 wurde laut Denkmalliste um 1865 als Wohnhaus errichtet. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen fanden zuletzt vermutlich zu DDR-Zeiten statt. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein sanierungsbedürftiger Zustand vor.

Das Flurstück 529 ist mit lediglich 346 m² Fläche sehr klein und wurde großflächig bebaut. Es gibt nur eine kleine, umschlossene Hoffläche, die befestigt wurde und unterkellert ist. Da auch das Wohnhaus vollständig unterkellert ist, ist das Flurstück 529 damit komplett unterkellert worden. Das Wohn- und Geschäftshaus besitzt neben dem Keller noch das Erdgeschoss, zwei Obergeschosse, das teilweise ausgebaute Dachgeschoss und einen unausgebauten Spitzboden darüber. Das Gebäude weist eine Gesamtnutzfläche von ca. 965 m² auf. Hiervon wurden zuletzt ca. 675 m² wohnlich und ca. 26 m² gewerblich genutzt. Bei dem gewerblichen Anteil handelt es sich um einen kleinen Laden, der von der Breite Straße zu betreten ist. Weiterhin gibt es im Erdgeschoss noch einen ca. 124 m² großen Wohnbereich sowie Durchfahrt und Lagerflächen. In den beiden Obergeschossen sind jeweils drei Wohnungen mit Flächen zwischen ca. 62 bis 84 m² vorhanden. Im Dachgeschoss gibt es drei weitere Wohnungen, die zwischen 30 und 55 m² groß sind. Außerdem sind hier sechs Bodenräume und eine Dachkammer vorhanden.

Vermutlich ist durch Defekte in der Dachhaut über längere Zeit Feuchtigkeit in das Objekt eingedrungen. Die Decken sind daher stellenweise bis zum 1. Obergeschoss durchgebrochen. Vor einer erneuten Nutzung ist das Objekt vollständig zu sanieren. Dabei sind auch sämtliche Medienleitungen, die Sanitärbereiche, Heizung, Türen, Fenster, Dach und Fassaden zu berücksichtigen. Die defekten Decken müssten ausgebessert werden - vermutlich wird man an einigen Stellen auch neue Deckenbalken einziehen müssen. Das Dach wurde vermutlich stellenweise ausgebessert. Im Zuge dessen wurden neue Regenrinnen und Fallrohre montiert.

Die Hoffläche ist wie bei vielen Eckgrundstücken typischerweise sehr klein. Es gibt aber trotzdem eine Hausdurchfahrt im Gebäude. Allerdings schließt sich an die Durchfahrt ein Seitenflügel an, in den Toiletten und Lagerraum eingebaut wurden. Somit ist der Hof nicht befahrbar.

Das Gebäude liegt in der Historischen Altstadt von Görlitz. Die Umgebungsbebauung ist durch ähnliche Objekte gekennzeichnet. In unmittelbarer Nähe zum Bewertungsgrundstück befindet sich der Obermarkt. Dieser stellt als zentraler Parkplatz der Stadt einen stark befahrenen Bereich zwischen Geschäftszentrum und Altstadt dar. Insgesamt handelt es sich aber um eine relativ ruhige und sehr gute Wohnlage unweit des Stadtzentrums.



Ausschnitt aus der Flurkarte von Görlitz mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks 529



