



Blick in westliche Richtung auf die Fassade des zu bewertenden Mehrfamilienhauses.

Im vorliegenden Fall soll das Grundstück Leipziger Straße 14 in Görlitz bewertet werden. Das Grundstück besteht dabei aus dem Flurstück 328, ist 684 m<sup>2</sup> groß und mit einem historischen Mehrfamilienwohnhaus in einer geschlossenen Bebauung bebaut. Das Grundstück grenzt im Osten an die Leipziger Straße an. Das Gebäude Leipziger Straße 14 wurde laut Denkmalliste um 1876 als Wohnhaus errichtet. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen fanden zuletzt vermutlich zu DDR-Zeiten statt. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein sanierungsbedürftiger Zustand vor.

Das Flurstück 328 ist mit 684 m<sup>2</sup> Fläche etwas größer und wurde entlang der Leipziger Straße bebaut. Es gibt einen größeren Hof, der auch über eine Durchfahrt zu erreichen ist. Dieser war aber zum Wertermittlungsstichtag so mit Bäumen und Strauchwerk zugewachsen, dass es nicht möglich war, diesen weiter als nur wenige Schritte zu betreten. Das Mehrfamilienwohnhaus besitzt neben dem Keller noch das Erdgeschoss, drei Obergeschosse, das teilweise ausgebaute Dachgeschoss und einen unausgebauten Spitzboden darüber. Das Gebäude weist eine Gesamtwohnfläche von ca. 586 m<sup>2</sup> auf. Im Erdgeschoss gibt es nur eine Wohnung mit ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche und in den drei Etagen darüber sind je zwei Wohnungen zwischen 64 und 73 m<sup>2</sup> eingerichtet worden. Im Dachgeschoss gibt es je zwei kleine Wohnungen mit 34 m<sup>2</sup> oder 42 m<sup>2</sup>.

Vermutlich ist durch Defekte in der Dachhaut über längere Zeit Feuchtigkeit in das Objekt eingedrungen. Die Decken sind daher stellenweise 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 stellenweise ausgebessert.

Das Gebäude liegt im Gründerzeitviertel von Görlitz. Die Umgebungsbebauung ist durch ähnliche Objekte gekennzeichnet. In unmittelbarer Nähe zum Bewertungsgrundstück befindet sich die Landeskronstraße. Diese ist etwas breiter und war früher durch eine rege geschäftliche Tätigkeit gekennzeichnet. Diese entwickelt sich wieder vorsichtig, nachdem Stück für Stück die Sanierungsdichte zugenommen hat. Insgesamt handelt es sich aber um eine relativ ruhige und mäßige Wohnlage unweit des Stadtzentrums.

Ausschnitt aus der Flurkarte von Görlitz  
mit Kennzeichnung  
des zu bewertenden Flurstücks 328



