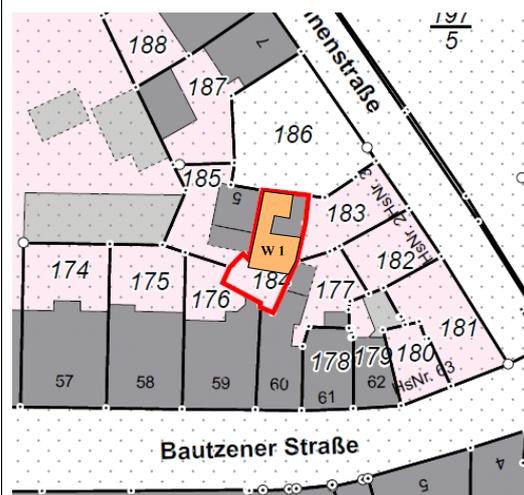




Blick auf die Ostfassade des Mehrfamilienhauses Brunnenstraße 4 in Görlitz, in dem die zu bewertende Eigentumswohnung W 1 liegt.

Im vorliegenden Fall soll eine ca. 34,6 m<sup>2</sup> große Zwei-Raum-Eigentumswohnung im Erdgeschoss des Mehrfamilienwohnhauses in der Brunnenstraße 4 bewertet werden. Es handelt sich dabei um eine teilsanierte Wohnung mit kleinem Flur, Bad, kleiner Küche sowie mit einem Wohn- und einem Schlafzimmer. Die Ausstattung weist einen durchschnittlichen und modernen Standard auf. Vom Flur sind Wohn- und Schlafzimmer zu betreten. Das Wohnzimmer dient als Durchgang in die Küche und das Bad. Die Aufteilung ist damit nicht optimal. Die Räume sind überwiegend klein proportioniert, so dass sich auch die geringe Gesamtgröße von lediglich ca. 34,6 m<sup>2</sup> ergibt. Als Fußbodenbelag dient in Flur und den beiden Wohnräumen Kunststoffbelag. Der Fußboden von Bad und Küche sind noch ohne Belag - beide Räume sind in der Rohbauphase. Die Wände der Wohnung wurden mit Raufasertapete ausgestattet. Die Badezimmerwände und die Wände in der Küche sind verputzt. Die Wohnung ist einfach, teils etwas oberflächlich saniert und die anderen besichtigten Bereiche im Gebäude scheinen auch in etwa auf diesem bzw. auf einem noch etwas geringeren Niveau saniert worden zu sein. So weisen die Fassaden in den unteren Bereichen Durchfeuchtungen und Farbabplatzungen auf. Das Erscheinungsbild des Hauseingangs mit dem Hausflur ist eher abweisend. Hier platzt die Farbe von den Wänden ab. Ursache hierfür ist vermutlich eine unzureichende Abdichtung des Gebäudes nach außen und nach unten, wodurch Feuchtigkeit im Mauerwerk aufsteigt. Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Der Keller stellt jedoch einen Kriechkeller dar und ist daher kaum nutzbar. Weiterhin besitzt das Wohnhaus Erdgeschoss und zwei Obergeschosse, in denen je eine Wohnung untergebracht ist. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Hier befinden sich Abstellräume sowie der Heizungsraum. Oberhalb vom Dachgeschoss befindet sich noch der nicht ausgebaute Spitzboden. Der kleine Hof des Grundstücks ist laut Aufteilungsplan der Teilungserklärung der Wohnung W 1 zugeordnet. Der Zugang zum Hof ist gleichfalls nur vom Wohnzimmer der Eigentumseinheit W 1 möglich. Die Lage kann als durchschnittlich eingeschätzt werden. Man lebt sehr zentrumsnah und doch noch verhältnismäßig ruhig. Abstriche sind wegen den fehlenden Grünflächen, der teilweise angespannten Parkplatzsituation und der Gewerbebebauung in der Nachbarschaft vorzunehmen. Sehr ungünstig für eine zukünftige Nutzung wirkt auch der kleine und mit den hohen Mauern sehr dunkle Hof.



Ausschnitt aus der Flurkarte der Gemarkung Görlitz mit Kennzeichnung des Flurstücks 184 und der zu bewertenden Wohnung W 1



