



Hiller-Schleehuber

Immobilienbewertung

Knut Hiller-Schleehuber

Von der IHK Dresden öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken



Büro Zittau

Ludwigstraße 4
02763 Zittau

Fon 03583 / 51 26 41

Fax 03583 / 51 26 29

Mail mail@hiller-schleehuber.de

Büro Bautzen

Dr.-Peter-Jordan-Straße 23
02625 Bautzen

Fon 03591 / 60 79 22

Fax 03591 / 60 79 21

www.hiller-schleehuber.de

KURZEXPOSÉ

Aktenzeichen: 1 K 102/24



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem denkmalgeschützten, zu modernisierenden Wohnhaus mit Anbau (Reihenendhaus); Pirnaer Straße 29, 01454 Radeberg		
Verkehrswert:	115.000,00 € (nach Außenbesichtigung)	Wertermittlungsstichtag	11.09.2025
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im erweiterten Stadtkernbereich von Radeberg. Die Stadtverwaltung Radeberg befindet sich in fußläufiger Entfernung, ebenso Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle). Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Radeberg, Flurstück 203		
Grundstücksgröße:	150 m ²		
Baujahr:	vor 1800 (gemäß Denkmalliste)		
Flächen:	BGF Wohnhaus: ca. 209 m ² Wohnfläche: ca. 100 m ² (EG / OG)		
Objektbeschreibung:	Zum Ortstermin war nur der Hausflur des Wohnhauses (Durchgang zum Innenhof), ein Zimmer im Erdgeschoss (offensichtlich als Arbeitszimmer genutzt) und der Innenhof des Bewertungsobjekts zugänglich. Der überwiegende Teil des Wohnhauses konnte nicht besichtigt werden. Der Ortstermin wurde daher überwiegend als einfache Außenbesichtigung durchgeführt. Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der beim Ortstermin gegebenen Eigentümerinformationen zum Gebäudezustand, der tlw. erkennbaren Ausstattung und den sonstigen Besichtigungseindrücken erstellt. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Verkehrswertermittlung zu würdigen, wird bei der Verkehrswertfindung ein entsprechender Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % in Ansatz gebracht.		



Das Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag eigen genutzt.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem gemäß Denkmalschutzauskunft vor 1800 errichteten Wohnhaus (Endhaus einer straßenbegleitenden Häuserzeile) bebaut. In der vorliegenden Denkmalliste wird das Wohnhaus wie folgt beschrieben: *Wohnhaus in halboffener Bebauung, baugeschichtlich von Bedeutung.*

Das Kerngebäude wurde hofseitig um einen Anbau erweitert, welcher ebenfalls Wohnzwecken dient. Den Abschluss dieses zu DDR-Zeiten errichteten Anbaus bildet im Erdgeschoss ein Nebengelass, auf welchem im Obergeschoss eine Terrasse aufgesattelt ist. Gemäß den vorliegenden Grundrissen weist das Haus eine Wohnfläche von ca. 100 m² im Erd- und Obergeschoss auf, das Dachgeschoss soll nicht ausgebaut sein. Nach den Auskünften des Eigentümers müssen bereits zu DDR-Zeiten Modernisierungsarbeiten im Gebäude stattgefunden haben, das dabei modernisierte oder eingebaute Bad soll heute noch diesen (DDR-)Standard aufweisen.

An dem Wohnhaus wurden Anfang bis Mitte der 1990er Jahre Modernisierungen durchgeführt, dies betrifft den Einbau von isolierverglasten Kunststofffenstern (gemäß Prägung 1991), den Einbau einer neuen Hauseingangstür, die Installation einer zentralen Gasheizungsanlage (gemäß Eigentümer um 1995) und (Teil)Modernisierungen im Innenausbau. Der hofseitige Anbau wurde neu verputzt, die Fassade des Kerngebäudes hingegen noch nicht. Die Dacheindeckung ist offensichtlich über 100 Jahre alt, die Dachflächen bzw. die oberste Geschossdecke sind nach Auskunft des Eigentümers nicht gedämmt. Nach einem Sturmschaden soll das Dach repariert worden sein, so dass von einer einregensicheren Dachfläche ausgegangen werden kann. Dies wurde auch durch den Eigentümer so bestätigt.

Nach den beim Ortstermin gewonnenen Erkenntnissen, insbesondere in den tlw. zugänglichen Hausbereichen (Arbeitszimmer / Hausflur im EG) und den sonstigen Auskünften befindet sich das Wohnhaus am Stichtag in einem überwiegend nicht mehr zeitgemäßen Objektzustand, vor einer weiteren / zukünftigen Wohnnutzung sind i.S.d. Verkehrswerts (Wert für Jedermann) umfangreiche Auffrischungsmodernisierungen erforderlich. Dies betrifft die fachgerechte Dämmung der obersten Geschossdecke, die grundlegende Modernisierung der Bäder und des Innenausbaus (Wände, Decken, Fußböden, Treppenhaus, Innentüren), die Erneuerung der Elektroinstallation und der Heizungsanlage.

Grundsätzlich handelt es sich um eine nachgefragte Objektart und Lage im erweiterten Stadtkerngebiet von Radeberg, eine zukünftige Einfamilienhausnutzung nach Durchführung der erforderlichen Investitionen kann als gesichert angesehen werden.

Das Bewertungsgebiet liegt im Geltungsbereich einer Erhaltungs- sowie einer Gestaltungssatzung („Innenstadt Radeberg“), diesbezüglich können Abstimmungserfordernisse und Genehmigungsvorbehalte bei etwaigen Umbau- und Modernisierungsarbeiten des Gebäudes entstehen. Des Weiteren befindet sich das Grundstück innerhalb des Fördergebiets „Grünes Band“.

Denkmalschutz: Das Wohnhaus steht unter Denkmalschutz. Bei der Gebäudeunterhaltung sind die diesbezüglichen denkmalpflegerischen Auflagen zu berücksichtigen und einzuhalten. In der Regel führt dies zu erhöhten Aufwendungen gegenüber einem nicht denkmalgeschützten Objekt, die bei dem Bewertungsobjekt mit ca. 3 % des Rohertrags eingeschätzt werden. Die geschätzten Mehraufwendungen sind über die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.