

Kurzexposé



Grundbuch von Radeberg Blatt: 3040 lfd. Nr.: 1
 Gemarkung: Radeberg Flurstück: 1090/a Fläche: 360 m²

Mehrfamilienhaus (Mittelhaus) und Nebengebäude

Dresdener Straße 5
 01454 Radeberg

AZ: 4 K 23/23

| | |
|--|--|
| Großräumige Lage: | Bundesland: Sachsen Landkreis: Bautzen Ort: Radeberg |
| Objektart: | Mehrfamilienhaus (Mittelhaus) und Nebengebäude |
| Baujahr: | ca. 1890 |
| Wohnfläche: | rd. 565 m² (Schätzung; s. Erläuterungen im Gutachten) |
| Außenbesichtigung: | Zum Wertermittlungsstichtag waren die Gebäude und das Grundstück nicht zugänglich . |
| Objektbeschreibung: | Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 360 m² großes Grundstück, bebaut mit einem um ca. 1890 (lt. Information der Denkmalschutzbehörde) erbauten, dreigeschossigen, unterkellerten, Mehrfamilienhaus sowie einem zweigeschossigen, vermutlich nicht unterkellerten, massiven Nebengebäude. Augenscheinlich wurden am Bewertungsobjekt in den letzten Jahrzehnten keine wesentlichen Sanierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen. Das gesamte Anwesen steht bereits seit mehreren Jahrzehnten leer und befindet sich dementsprechend in einem sehr stark sanierungsbedürftigen, unbewohnbaren Zustand . Die Deckenkonstruktion ist bereits tlw. ein- bzw. durchgebrochen. Es kann von enormen Feuchtigkeitsschäden ausgegangen werden (Dachbereiche offen aufgrund von (vermutlich) zurück gebauten Dachgauben, Dacheindeckung beschädigt, Dachluken beschädigt). Gemäß den vorliegenden Informationen wurden durch die Stadtverwaltung Radeberg im Jahr 2020/2021 bereits Notsicherungsmaßnahmen (aufgrund von auf die öffentliche Straße und Fußweg herabstürzenden Gebäudeteile – insbesondere Teile des Gesimses aus Sandstein; Einsturzgefährdung der Schornsteine) des Mehrfamilienhauses durchgeführt. Das Nebengebäude befindet sich, analog zum Mehrfamilienhaus, in einem stark instandsetzungs- und sanierungsbedürftigen Zustand. Auf dem Grundstück befinden sich keine Garagen oder Pkw-Stellplätze im Freien. An dieser Stelle wird angemerkt, dass in der Stadt Radeberg eine Garagen- und Stellplatzsatzung zu beachten ist. Die Satzung regelt die Pflicht, Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder zu schaffen oder abzulösen. ¹ Inwiefern sich auf dem zu bewertenden Grundstück bzw. in der Nähe, die Herstellung von PKW-Stellplätzen realisieren lässt, kann durch die Sachverständige nicht eingeschätzt werden. Sollten keine Stellplätze lt. Vorgaben in der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Radeberg realisierbar sein, so sind Ablösebeträge an die Stadt zu leisten. Diese möglichen Ablösebeträge sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen, da sie aus aktueller Sicht durch die Sachverständige nicht ermittelbar sind. |
| grundbuchlich eingetragene Rechte: | Zwangsversteigerungsvermerk |
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | nein |
| Altlasten: | nein |
| Denkmalschutz: | ja |
| Beeinträchtigungen/sonstiges: | Lage an einer stark befahrenen Straße |
| Erschließung: | Abwasseranschluss an das öffentliche Netz möglich; Wasser-, Gas- und Stromanschlüsse stillgelegt |
| Verkehrswert: | rd. 78.000, - € |
| Wertermittlungsstichtag: 12.09.2024 | |

¹ Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Radeberg, Neufassung vom 28.04.2021
 § 5 Ablösung der Pflicht zum Bau von Stellplätzen und Garagen für Pkw sowie von Abstellplätzen für Fahrräder