



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

www.hiller-schleehuber.de

Büro Bautzen

Schülerstraße 9
02625 Bautzen

KURZEXPOSÉ

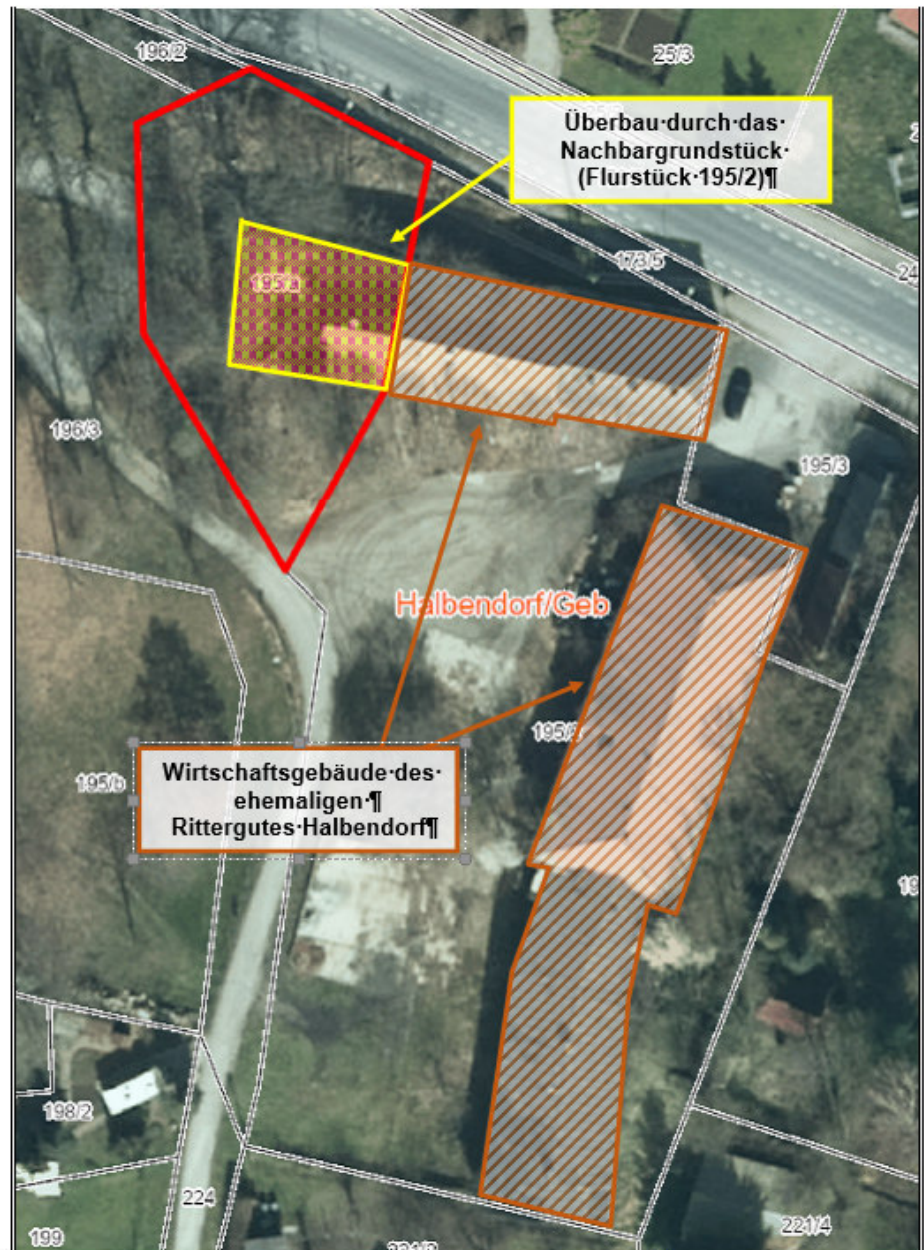
Aktenzeichen: 3 K 46/25



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem ruinösen Nebengebäude sowie mit Teilen eines Stallgebäudes überbaute, wild bestockte Grundstück, welches mit Bauschutt und Sondermüll belastet ist; Am Rittergut, 02681 Schirgiswalde-Kirschau OT Halbendorf/Gebirge		
Verkehrswert:	3.000,00 €	Wertermittlungstichtag	21.05.2026
Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im südöstlichen Bereich des Ortsteils Halbendorf direkt an der B96 zwischen Weigsdorf-Köblitz und Großpostwitz. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte befinden sich in den umliegenden Gemeinden. Die Stadtverwaltung Schirgiswalde-Kirschau befindet sich in 5,7 km Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine durchschnittliche Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Halbendorf/Geb, Flurstück 195/a (889 m²)		
Baujahr:	vermutlich 19. Jahrhundert		
Flächen:	Bruttorauminhalt rd. 220 m³ (Nebengebäude mit Anbauten)		
Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um einen untergeordneten Teil des ehemaligen Rittergutes Halbendorf. Das Rittergut wurde erstmals 1572 erwähnt, die auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen (Neben)Gebäude / Überbauungen wurden vermutlich im 19. Jahrhundert und später errichtet. Nach Ende des 2. Weltkriegs wurden die Gebäude des Ritterguts durch die Rote Armee geplündert, nachfolgend enteignet und in Neubauernhöfe aufgeteilt. Dieses Grundstück war ursprünglich mit einem Teil eines vom Nachbargrundstück (Flurstück 195/2) überbauten Stallgebäudes (Wirtschaftsgebäude eines ehemaligen Rittergutes) bebaut, bei welchem Dach- und Obergeschoss durch einen umgestürzten Baum zerstört wurden. Daher waren bei der Ortsbesichtigung nur noch das Erdgeschoss des ehemaligen Stallgebäudeteils physisch vorhanden, Dach- und Obergeschoss sind bereits vollständig eingestürzt. Sämtliches Abbruch- bzw. ehemalige Gebäudematerial „lagert“ unsortiert auf dem Grundstück. Weiterhin befindet sich noch ein dem Grundstück zuzuordnendes Nebengebäude, welches ebenfalls schon tlw. eingestürzt und daher abgebrochen werden muss.		



Das Grundstück ist wild bestockt und mit Bauschutt sowie Sondermüll belastet. Eine Grundstücksbewirtschaftung und Nutzung findet augenscheinlich seit Jahrzehnten nicht statt. Nebengebäude und ehemaliges (überbautes) Stallgebäude sind vermüllt (auch Sondermüll), baufällig, tlw. eingestürzt bzw. einsturzgefährdet und somit vollständig sanierungsbedürftig. In dem jetzigen Zustand ist somit eine Nutzung, gleich welcher Art, nicht ansatzweise möglich. Aus dem Jahr 2001 liegt eine Abbruchgenehmigung für sämtliche auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen vor, ebenso besteht eine Baugenehmigung zur Neubebauung des Grundstücks mit einem Reihenhausensemble, bestehend aus 7 Einheiten und weiteren Individualbebauungen (maßgeblich für das Nachbarflurstück 195/2), welche das Bewertungsgrundstück ebenfalls mit einschließt. Eine Umsetzung dieser Planung erfolgte nicht. Abbruch- und Baugenehmigung sind mittlerweile erloschen.



Luftbild mit Grundstückssituation und Gebäudebeschreibung; Überbau auf Flurstück 195/a

An dem Objekt wurden in den letzten Jahrzehnten keine werterhaltenden Instandsetzungen bzw. substanzerbessernde und restnutzungsdauerverlängernden Modernisierungen durchgeführt.



Nach äußerer Inaugenscheinnahme zum Ortstermin am 21.05.2026 kann der Zustand der baulichen (Neben)Anlagen insgesamt als „sehr schlecht“ bezeichnet werden. Die Gebäude werden in die Bauzustandsstufe (BZST) 6 bei einer sechsstelligen Bau- und Unterhaltungszustandsstufen-Skala eingeordnet.

Allgemein kann der Bau- und Unterhaltungszustand mit

- „ungenügend, sofortige umfangreiche Reparatur- und Sanierungsarbeiten oder Abbruch notwendig“
beschrieben werden.

Für das Bewertungsgrundstück ist zunächst zu berücksichtigen, dass die bestehende Überbauproblematik ausschließlich aus dem vom Stammgrundstück (Flurstück 195/2) auf das zu bewertende Flurstück hinübereagenden Gebäudeteil resultiert. Nachdem für das Stammgrundstück (Flurstück 195/2) in einem gesonderten Gutachten die Sanierung des vorhandenen Gebäudebestands als unwirtschaftlich festgestellt wurde und deshalb von einer vollständigen Freilegung auszugehen ist, entfällt die bisherige Überbauproblematik im Ergebnis auch für das vorliegend zu bewertende Grundstück. Bewertungsmaßgeblich ist damit nicht mehr ein durch den Überbau geprägter Grundstückszustand, sondern der Zustand eines von der grenzüberschreitenden Hauptbebauung freigestellten Grundstücks.

Dem Bewertungsgrundstück sind nach Wegfall des grenzüberschreitenden Hauptgebäudes lediglich noch die Beseitigung eines untergeordneten, baufälligen Nebengebäudes ohne eigenständige Überbauproblematik sowie die allgemeine Grundstücksberäumung (Bauschutt / Sondermüll / Wildwuchs) zuzurechnen. Ein nachhaltig nutzbarer und wirtschaftlich gesondert zu untersuchender Gebäudebestand liegt damit auf diesem Grundstück nicht vor. Die Wertermittlung hat sich daher nicht an einer Fortführung oder Sanierung baulicher Anlagen, sondern am freizulegenden Grundstückszustand zu orientieren.

Vor diesem Hintergrund ist für das überbaute Bewertungsgrundstück keine gesonderte Rentierlichkeitsberechnung durchzuführen. Eine solche Prüfung ist nur dann angezeigt, wenn überhaupt ein wirtschaftlich relevanter Gebäudebestand vorhanden ist, dessen Fortführung, Umnutzung oder Sanierung als ernsthaft in Betracht kommende Marktalternative zu untersuchen wäre. Hieran fehlt es vorliegend, weil nach vollständiger Freilegung des Stammgrundstücks auf dem Bewertungsgrundstück lediglich ein untergeordnetes abzubrechendes Nebengebäude sowie Beräumungsaufwand verbleiben. Der maßgebliche Grundstückszustand entspricht damit einem Abriss- bzw. Freilegungsfall.

Die Bewertung erfolgt daher sachgerecht ausgehend vom Bodenwert des Grundstücks unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Kosten, die aufzuwenden sind, um das Grundstück in einen nutzbaren, freigelegten Zustand zu versetzen. Bei Abriss- bzw. Freilegungsfällen sind insbesondere Freilegungskosten beziehungsweise Abbruchkosten einschließlich der damit verbundenen Nebenkosten sowie Beräumungskosten zu berücksichtigen; diese sind zum Bewertungsstichtag wertmindernd in Abzug zu bringen. Im Ergebnis ist der Verkehrswert des Grundstücks somit nicht über eine Ertrags- oder Rentierlichkeitsbetrachtung eines fortbestehenden Gebäudebestands abzuleiten. Vielmehr ist vom maßgeblichen Bodenwert lediglich der Werteinfluss der Beseitigung des untergeordneten Nebengebäudes sowie der allgemeinen Grundstücksberäumung abzuziehen. Weitergehende Abschläge aus einer fortbestehenden Überbauproblematik sind nicht mehr anzusetzen, da diese mit der vollständigen Freilegung des Stammgrundstücks gegenstandslos wird.

Das Bewertungsgrundstück liegt im planungsrechtlichen Innenbereich, es handelt somit um eine potentielle Bauparzelle, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB und den durch die Untere Denkmalschutzbehörde getroffenen Festlegungen. Das Bewertungsmodell stellt sich wie folgt dar:



	Das Bewertungsgrundstück liegt im planungsrechtlichen Innenbereich, es handelt somit um eine potentielle Bauparzelle, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB und den durch die Untere Denkmalschutzbehörde getroffenen Festlegungen. Das Bewertungsmodell stellt sich wie folgt dar: $\begin{aligned} & \text{Bodenwert des freigelegten Grundstücks} \\ & - \text{Freilegungsaufwendungen (Abbruch / Entsorgung / Beräumung)} \\ & = \text{Vergleichswert (Wert der potentiellen Bauparzelle)} \end{aligned}$ Die Freilegungsaufwendungen (Beräumung, Abbruch und Entsorgung der baulichen Anlagen) wurden überschlägig mit rd. 11.000 € ermittelt. <i>Überbau:</i> Das Stallgebäude des Nachbargrundstücks (Flurstück 195/2) ragt mit ca. 50 % seiner Fläche auf das Bewertungsgrundstück und stellt somit einen Überbau dar. Da der vorhandene Überbautatbestand an das tatsächliche Vorhandensein des grenzüberschreitenden Gebäudeteils anknüpft, wird dieser im Rahmen des Liquidationsansatzes nicht fortgeführt. Ein Werteinfluss durch den Überbau ist somit nicht zu berücksichtigen. <i>Baulasten:</i> An dem Bewertungsgrundstück ist eine Baulast begründet. Da Baulasten in der Zwangsversteigerung nicht untergehen können und somit gegenüber einem Rechtsnachfolger wirken, ist auch deren Werteinfluss in der Wertermittlung zu berücksichtigen. <i>Bebauungsverpflichtung:</i> Die durch Abbruch geschaffenen Freiräume sind nur im Charakter der ehemaligen Gutsanlage zu bebauen, maßgeblich hierfür ist die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 05.03.2001. Zusätzlich ist die straßenbegleitende Gutsmauer zu erhalten. Dies bedeutet für einen potentiellen Investor Zwangspunkte bei der Planung und zusätzliche Abstimmungserfordernisse bei der Projektrealisierung. Dieser Nachteil wird mit einem pauschalen Wertabschlag von rd. 2.500 € berücksichtigt. <i>Zuwegung:</i> Das Bewertungsgrundstück liegt an der öffentlichen Verkehrsfläche Halbendorfer Straße (Bundesstraße B96), eine Zufahrt zum Grundstück ist aber auf Grund der zu erhaltenden, straßenbestimmenden Gutsmauer nicht möglich. Weiterhin befindet sich das Grundstück an der Straße Am Rittergut, welche zwar über ein Privatgrundstück führt, nach Auskunft der Stadtverwaltung es sich hierbei aber um eine gewidmete Ortsstraße handelt. Insofern ist, basierend auf der Auskunft der Stadtverwaltung Schirgiswalde-Kirschau, von einer gesicherten Zufahrt auszugehen.
--	--