



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 45/25



Objekt:	Teil eines ehemaligen Ritterguts, bebaut mit diversen auffälligen Gebäuden (ehem. Ställe, ehem. Scheune, ehem. Wohnhaus) sowie weiteren baulichen Nebenanlagen; tlw. auf das Nachbarflurstück 195/a überbaut; Am Rittergut, 02681 Schirgiswalde-Kirschau OT Halbendorf/Gebirge		
Verkehrswert:	5.000,00 € (nach tlw. Außenbesichtigung)	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 195/2 (3.985 m ²)		
Baujahr:	vermutlich 19. Jahrhundert		
Flächen:	Bruttorauminhalt rd. 9.831 m ³ (alle Gebäude)		
Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um den überwiegenden Teil des ehemaligen Rittergutes Halbendorf (vgl. Abbildung). Das Rittergut wurde erstmals 1572 erwähnt, die auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Gebäude 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. Das Bewertungsgrundstück ist mit leerstehenden, vollständig sanierungsbedürftigen und zum Teil schon eingestürzten Wohn- und Wirtschaftsgebäuden des ehemaligen Ritterguts bebaut. Bei den prägenden Gebäuden handelt es sich um das ehemalige Wohnhaus mit angebautem Stallgebäude, eine Scheune und ein weiteres Stallgebäude, wobei das an das Wohnhaus angebaute Stallgebäude (3) mit ca. 50 % seiner Fläche auf das Nachbarflurstück 195/a überbaut ist. Die Gebäude stehen seit Jahrzehnten leer, eine Grundstücksbewirtschaftung und Nutzung findet augenscheinlich nicht statt.		

Alle Gebäude sind, soweit tlw. von innen, auf Grundlage der Außenbesichtigung und den zur Verfügung gestellten Innenaufnahmen ersichtlich, vermüllt (auch Sondermüll), baufällig, tlw. eingestürzt bzw. einsturzgefährdet und somit vollständig sanierungsbedürftig. In dem jetzigen Gebäudezustand 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 liegt eine Baugenehmigung zur Neubebauung des Grundstücks mit einem Reihenhausenensemble, bestehend aus 7 Einheiten, vor. Eine Umsetzung dieser Planung erfolgte nicht. Abbruch- und Baugenehmigung sind mittlerweile erloschen.



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

An den Gebäuden wurden in den letzten Jahrzehnten keine werterhaltenden Instandsetzungen bzw. substanzverbessernde und restnutzungsdauerverlängernden Modernisierungen durchgeführt. Letzte Investitionen stammen vermutlich aus DDR-Zeiten (z.B. Holzverbundfenster, etc.).

Nach tlw. Innenbesichtigung (Wohnhaus) sowie äußerer Inaugenscheinnahme zum Ortstermin am 21.05.2026 kann der Zustand der Gebäude 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 sind notwendig“ beschrieben werden. Eine ausführlichere Erläuterung des Bauzustandes (sechsstellige BZST-Skala) vor Investition lautet: – ungenügender, extrem unterdurchschnittlicher, desolater, baulicher Unterhaltungszustand – extrem hohe Verschleißerscheinungen – extrem hoher Instandhaltungsrückstau – umfassende Instandsetzung der Bausubstanz erforderlich – Zustand i.d.R. bei Objekten mit über Jahrzehnte nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung – Komplettsanierung erforderlich – oder Abbruch. Die Gebäude weisen neben den umfangreichen Bau- und Feuchteschäden außerdem erhebliche Mauerwerksrisse auf, wobei die Rissbilder an der nördlichen und östlichen Gebäudeseite des ehemaligen Wohnhauses nach Einschätzung des Sachverständigen eine weitergehende Untersuchung mit anschließender, geeigneter Rissanierung erforderlich machen. Die diesbezüglichen Maßnahmen sind bei der Bewertung (in den Kernsanierungskosten) pauschal berücksichtigt. <i>Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass der unterzeichnende Sachverständige keine statischen Untersuchungen oder Berechnungen angestellt hat und im Zusammenhang mit dieser Verkehrswertermittlung nur eine allgemeine, sachverständige Einschätzung abgeben kann. Es wird daher empfohlen, einen Statiker zur Beurteilung der Gebäuderisse hinzu zu ziehen, der a) Ursache, Ausmaß und Auswirkung feststellt und b) geeignete Sanierungsmaßnahmen vorschlägt.</i> In dem jetzigen, augenscheinlich baufälligen und teils eingestürzten Zustand ist eine Objektnutzung nicht möglich. Nach einer statischen Ertüchtigung muss anschließend eine Kernsanierung der Gebäude durchgeführt werden. Dabei stellt sich die Frage nach der wirtschaftlichen Folgenutzung des Bewertungsobjekts. Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Innenbereich, eine zukünftige Nutzung nach Sanierung wäre grundsätzlich zulässig. Als Ausgangspunkt der Bewertung ist daher festzustellen, dass das Bewertungsgrundstück mit mehreren baufälligen Gebäuden bebaut ist, dessen bauliche Anlagen teilweise auf das benachbarte Grundstück (Gebäude 3 auf Flurstück 195/a) übergreifen. Damit liegt zunächst ein baulich und bewertungsrechtlich einheitlich zu betrachtender Gebäudebestand einschließlich des überbauten Gebäudeteils vor. Vor dem Ansatz einer möglichen Beseitigung muss deshalb vorrangig geprüft werden, ob die vorhandenen baulichen Anlagen durch Sanierungsmaßnahmen in einen nachhaltig wirtschaftlich nutzbaren Zustand überführt werden können. Eine solche vorgelagerte Rentierlichkeitsprüfung ist nach den maßgeblichen Bewertungsgrundsätzen erforderlich, weil vor Annahme einer Liquidation stets zu untersuchen ist, ob Investitionen in die bestehende Nutzung oder in eine Umnutzung wirtschaftlich sinnvoll sind. Die Prüfung des Bewertungsobjekts erfolgte zunächst unter der Annahme, dass der vorhandene Gebäudebestand einschließlich des auf das Nachbargrundstück überbauten Gebäudeteils erhalten und einer Sanierung zugeführt wird. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit dieser Vorgehensweise wurde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung in Form einer Ertragswertermittlung des sanierten Bestands durchgeführt. Dabei wurde auf die wahrscheinlichste Folgenutzung abgestellt, die sich unter Berücksichtigung der innerhalb der bestehenden Gebäudesubstanz realisierbaren Nutzflächen sowie der hierfür maßgeblichen lokalen Marktdaten ergibt.
--	--



	Maßgeblich war somit nicht eine rein technische Betrachtung der Sanierungsfähigkeit, sondern die Frage, welcher Ertrag nach Sanierung mit der am Markt am wahrscheinlichsten umsetzbaren Nutzung nachhaltig erzielbar wäre. In Anlehnung an die bereits im Jahr 2001 durchgeführte Planung wurde dabei unterstellt, dass die straßenbegleitende Bebauung (Gebäude 1 und 3) in Reihenhäuser vertikal aufgeteilt wird und so, ausgehend von der Gebäudegrundfläche (inkl. Überbauung), ca. 10 Reihenhäuser mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von rd. 1.160 m² entstehen könnten. Im Rahmen dieser Modellbetrachtung wurden die nach Sanierung realisierbaren Ertragsverhältnisse den hierfür erforderlichen Investitionen gegenübergestellt. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung diente damit der Klärung, ob ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer den vorhandenen Gebäudebestand einschließlich des überbauten Teils unter Ansatz der wahrscheinlichsten Folgenutzung noch ertüchtigen würde oder ob die hierfür erforderlichen Aufwendungen den nachhaltig erzielbaren Nutzen überschreiten. Eine solche vorgelagerte Rentierlichkeitsprüfung ist erforderlich, bevor ein Objekt als Liquidationsfall eingeordnet werden kann. Zur Realisierung des unterstellten Nachnutzungskonzeptes (Schaffung von 10 Reihenhäusern, Strukturierung von gemeinschaftlichen Anlagen, Freilegungen) sind folgende Maßnahmen / Investitionen erforderlich (Aufzählung ohne Anspruch auf Vollständigkeit): • Teilabbruch und Entsorgung eingestürzter Gebäudeteile • Beseitigung von Bauschädlingen / Schwammsanierung / Mauerwerkstrochnung / Trockenlegung • Rissanierung • Erneuerung der Dacheindeckungen inkl. Dachstuhlertüchtigung und Holzschutz sowie fachgerechte Dämmung der obersten Geschossdecken bzw. der Dachschrägen • Rückbau-, Mauerwerks- und Trockenbauarbeiten zur Schaffung großzügiger Grundrisslösungen • Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems • Erneuerung der Fußbodenaufbauten • Einbau von zentralen Heizungsanlagen nach GEG (Pelletheizung, Wärmepumpe, etc.) • Erneuerung sämtlicher Leitungssysteme • Einbau isolierverglaster Fenster • Einbau von Bädern / WC's inkl. Fliesenarbeiten • vollständige Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Wände, Fußböden und Treppenraum • Erneuerung bzw. Aufarbeiten der Treppenanlagen • Aufarbeiten bzw. Erneuerung der Außen- und Innentüren • Schlosserarbeiten Die auf Basis der mit den NHK 2010 harmonisierten Kostentabellen für durchschnittliche Modernisierungsaufwendungen ermittelten Kosten für die vorgenannten Maßnahmen • belaufen sich auf rd. 3.944.000 €, der Werteeinfluss dieser Investitionen unter Berücksichtigung von Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlägen, regionaler Baukostenanpassung und eingesparten Schönheitsreparaturen beträgt rd. 2.890.000 €. Die durchgeführte Ertragswertermittlung bei unterstellter Sanierung hat ergeben, dass die erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsinvestitionen den aus der wahrscheinlichsten Folgenutzung ableitbaren Ertrag der baulichen Anlagen deutlich übersteigen.
--	--



Der vorhandene Gebäudebestand ist damit auch unter Berücksichtigung des überbauten Gebäudeteils nicht mehr als nachhaltig rentierlich anzusehen. Aus Sicht des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wäre es folglich nicht sachgerecht, den Verkehrswert auf einen fortgeführten und sanierten Gebäudebestand zu stützen.

Aufgrund dieser festgestellten Unwirtschaftlichkeit ist im nächsten Schritt auf das Liquidationswertverfahren abzustellen. Dieses Modell trägt dem Umstand Rechnung, dass der Markt in solchen Fällen nicht mehr den fortbestehenden Gebäudebestand, sondern im Wesentlichen die wirtschaftlich sinnvoll freizulegende Grundstückssubstanz honoriert. Der Liquidationswert wird dabei als aus dem Bodenwert abgeleiteter Wertansatz verstanden, bei dem die für die Freilegung des Grundstücks erforderlichen Kosten wertmindernd zu berücksichtigen sind. Dies gilt ausdrücklich für Grundstücke, deren bauliche Anlagen keinen nachhaltigen wirtschaftlichen Zukunftswert mehr besitzen und deren Freilegung aus Marktsicht naheliegt.

In diesem Zusammenhang kann das Liquidationswertverfahren im Sinne der Systematik der ImmoWertV21 als besonderes Modell für die Wertermittlung freizulegender Grundstücke beschrieben werden. Bewertungsmaßgeblich ist danach nicht mehr der Ertrag des vorhandenen Gebäudebestands, sondern der Bodenwert des nach Beseitigung der baulichen Anlagen nutzbaren Grundstücks unter Abzug der üblichen Freilegungs- bzw. Abbruchkosten. Damit wird die wirtschaftlich wahrscheinlichste Marktreaktion abgebildet, nämlich der Verzicht auf eine unwirtschaftliche Bestandsfortführung zugunsten einer Freilegung des Grundstücks.

Das Liquidationswertverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21 stellt sich wie folgt dar:

$$\begin{aligned} & \text{Bodenwert des freigelegten Grundstücks} \\ & - \text{Freilegungsaufwendungen} \\ \hline & = \text{Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren} \end{aligned}$$

Die Freilegungsaufwendungen (Beräumung, Abbruch und Entsorgung der baulichen Anlagen) wurden überschlägig mit rd. 492.000¹ € ermittelt. Der Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren führt im konkreten Bewertungsfall zu einem wirtschaftlich negativen Ergebnis, da die Freilegungskosten den Bodenwert des freigelegten Grundstücks deutlich übersteigen.

In der Region des Bewertungsobjekts gibt es eine begrenzte Nachfrage und somit ein messbares Marktgeschehen in Bezug auf vergleichbare Immobilien, die theoretisch einen negativen Wert aufweisen. In der Praxis werden derartige Objekte in der Regel zu Preisen zwischen 1.000 – 10.000 € veräußert, der vorläufige Wert für das Bewertungsgrundstück wird entsprechend diesem Marktverhalten mit rd. 5.000 € bestimmt.

Zuwegung: 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 die Zufahrt öffentlich-rechtlich wie auch physisch gesichert.

¹ Freilegungsaufwendungen: rd. 9.831 m² x rd. 50 €/m²



	Überbau: Das an das Wohnhaus angebaute Stallgebäude (3) ragt mit ca. 50 % seiner Fläche auf das Nachbargrundstück (Flurstück 195/a) 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. Mit der unterstellten Beseitigung des unwirtschaftlichen Gebäudebestands entfällt zugleich die bauliche Grundlage des Überbaus. Der Verkehrswert ist daher nicht mehr unter Fortschreibung eines sanierten Überbauzustands, sondern auf Grundlage des freigelegten Grundstückszustands zu ermitteln. Ein Wertbeeinfluss durch den Überbau ist somit nicht zu berücksichtigen. Baulasten: An dem Bewertungsgrundstück sind insgesamt 3 Baulasten begründet. Da Baulasten in der Zwangsversteigerung nicht untergehen können und somit gegenüber einem Rechtsnachfolger wirken, ist auch deren Werteeinfluss in der Wertermittlung zu berücksichtigen. a) Bebauungsverpflichtung: 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. 5.000 € berücksichtigt. b) Vereinigungsbaulast: Es besteht eine Vereinigungsbaulast welche besagt, dass die Flurstücke 195/2 (Bewertungsgrundstück) und 195/3 in bauordnungsrechtlicher Hinsicht ein einziges Grundstück bilden. Das bedeutet, dass bei jeglichen Vorhaben nach § 29 BauGB auf dem Bewertungsgrundstück die Zustimmung des oder der Grundstückseigentümer des mit in die Vereinigungsbaulast einbezogenen Flurstücks 195/3 erforderlich ist, also Abstimmungserfordernisse bestehen. Abstimmungserfordernisse bedingen (mögliche) Nutzungseinschränkungen und Zwangspunkte und diese wiederum Wertabschläge. Für diese möglichen Nutzungseinschränkungen wird ein Wertabschlag von rd. 5.000 € berücksichtigt. c) Sicherung des Brandwandabstandes: Die Toröffnung im Scheunengebäude (2) wird zugunsten des Flurstück 195/3 aus Gründen des Brandschutzes vollständig verschlossen. Bei der Bewertung wird der Abbruch sämtlicher Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück unterstellt, insofern entfaltet diese Baulast keinen unmittelbaren Werteeinfluss, da dann der Brandwandabstand nicht mehr relevant ist.
--	---