



# 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](mailto:mail@hiller-schleehuber.de)

Büro Bautzen  
Schülerstraße 9  
02625 Bautzen

[www.hiller-schleehuber.de](http://www.hiller-schleehuber.de)

## KURZEXPOSÉ

Aktenzeichen: 4 K 60/25



<b>Objekt:</b>	Grundstück, bebaut mit einem leerstehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude im planungsrechtlichen Außenbereich; Flurstück 10/2, 02627 Hochkirch, Gemarkung Kohlwesa		
<b>Verkehrswert:</b>	<b>1.000,00 €</b>	<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>12.02.2026</b>
<b>Lage:</b>	Das Bewertungsgrundstück befindet sich am westlichen Rand von Kohlwesa und nordöstlich von Hochkirch. Die Gemeindeverwaltung von Hochkirch befindet sich ca. 2,5 km entfernt. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in Hochkirch sowie in den umliegenden Gemeinden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine einfache Lage im Außenbereich.		
<b>Katasterangaben:</b>	Gemarkung Kohlwesa, Flurstück 10/2		
<b>Grundstücksgröße:</b>	1.316 m <sup>2</sup>		
<b>Baujahr:</b>	um 1950/1960		
<b>Bruttorauminhalt:</b>	rd. 3.363 m <sup>3</sup>		
<b>Objektbeschreibung:</b>	<p>Das Grundstück liegt im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB und ist mit einem vermutlich in den 1950er oder 1960er Jahren errichteten Wirtschaftsgebäude bebaut, welches gemäß Auskunft im Ortstermin ursprünglich zur Verarbeitung / Trocknung von Tabak genutzt worden sein soll. Das Objekt steht seit vielen Jahren ungenutzt leer, ist insbesondere im Erdgeschoss vermüllt und dem Verfall preisgegeben. Es besteht kein Bestandsschutz (mehr).</p> <p>Die Tatsache, dass das Grundstück bebaut ist und ehemals landwirtschaftlich genutzt wurde, ändert nichts an der grundsätzlichen Einordnung als Außenbereich, sofern es nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt oder von einem qualifizierten Bebauungsplan erfasst wird.</p> <p>Die Darstellung des Grundstücks als „gemischte Baufläche“ im Flächennutzungsplan (FNP) ist für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Außenbereich nicht unmittelbar verbindlich. Der FNP entfaltet keine unmittelbare Außenwirkung, sondern ist ein vorbereitender Bauleitplan.</p>		



	<p>Im Außenbereich kann die Darstellung im FNP allenfalls eine Bauerwartung begründen, führt aber nicht zur Baureife oder zur unmittelbaren Bebaubarkeit. Das Grundstück bleibt planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet, solange kein Bebauungsplan aufgestellt ist und es nicht Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist.</p> <p>Das Grundstück liegt nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die Erschließung erfolgt über fremde Wirtschaftswege bzw. Fremdgrundstücke. Grundsätzlich sind im Außenbereich nur privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB (z.B. Neubau oder Sanierung für einen landwirtschaftlichen Betrieb) zulässig, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Das Vorhaben dient einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</li><li>• Es stehen keine öffentliche Belange entgegen (§ 35 Abs. 3 BauGB)</li><li>• Die ausreichende Erschließung ist gesichert (§ 35 Abs. 1 BauGB)</li></ul> <p>Der Zustand des bestehenden Gebäudes (baufällig, leerstehend, kein Bestandsschutz) ist für die Zulässigkeit eines neuen privilegierten Vorhabens grundsätzlich unerheblich, wenn ein Neubau errichtet werden soll, der einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB ist nicht auf den Bestandsschutz eines Altgebäudes angewiesen, sondern kann unabhängig davon neu errichtet werden, sofern die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind.</p> <p>Eine Sanierung des Altgebäudes ist planungsrechtlich nur dann privilegiert, wenn sie dem landwirtschaftlichen Betrieb dient und die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind. Ist das Gebäude jedoch so baufällig, dass es nicht mehr erhalten werden kann, kommt eher ein Neubau in Betracht. Die bloße Sanierung eines nicht mehr nutzbaren Gebäudes ohne privilegierten Nutzungszweck ist nicht privilegiert.</p> <p>Die ausreichende Erschließung ist eine zwingende Voraussetzung für die Zulässigkeit eines privilegierten Vorhabens im Außenbereich. Sie muss dauerhaft gesichert sein, d.h. es muss eine rechtlich gesicherte Zufahrt zum Grundstück bestehen. Dies kann durch eine öffentlich-rechtliche Baulast oder eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit erfolgen.</p> <p>Eine Erschließung über fremde Wirtschaftswege ist nur dann ausreichend, wenn die Nutzung dieser Wege dauerhaft und rechtlich gesichert ist. Die bloße Duldung oder faktische Nutzung reicht nicht aus. Ohne eine solche Sicherung ist die Erschließung nicht gewährleistet und das Vorhaben ist nicht genehmigungsfähig. Da für das Bewertungsgrundstück keine derartigen Regelungen (dauerhaft rechtliche Sicherungen) bestehen, sind (privilegierte) Vorhaben nicht zulässig.</p> <p>Bei einem im Außenbereich gelegenen, nicht erschlossenen Grundstück mit leerstehendem, baufälligem Gebäude ohne Bestandsschutz ist die planungsrechtliche und wirtschaftliche Ausgangslage wie folgt zu beurteilen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Das Grundstück ist planungsrechtlich wie unbebaut zu behandeln, da kein Bestandsschutz besteht und keine Nutzungsmöglichkeit für das Gebäude mehr gegeben ist.</li><li>• Die fehlende Erschließung schließt jede bauliche oder privilegierte Nutzung aus.</li><li>• Das Grundstück ist daher wirtschaftlich und rechtlich als landwirtschaftliche Fläche oder sonstige Fläche, ggf. als Unland zu bewerten.</li></ul> <p><b>Folgenutzung und Bewertungsansatz</b> Wenn die baulichen Anlagen unrentierbar sind, kein Bestandsschutz besteht und eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr möglich ist, muss das Liquidationswertverfahren angewendet werden. Dies gilt insbesondere, wenn das Grundstück nach Entfernung der baulichen Anlagen nur noch als landwirtschaftliche oder sonstige Fläche genutzt werden kann.</p>
--	---



	<p>Das Bewertungsmodell des Liquidationswertverfahrens nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21 stellt sich wie folgt dar:</p> <p style="text-align: center;">Bodenwert</p> <p style="text-align: center;">– Abbruch- und Entsorgungskosten</p> <hr/> <p style="text-align: center;">= Wert nach dem Liquidationswertverfahren</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bodenwert: Maßgeblich ist der Wert, den das Grundstück als unbebaute landwirtschaftliche oder sonstige Fläche hätte.</li><li>• Abbruch- und Entsorgungskosten: Die Kosten für den Rückbau und die Entsorgung des baufälligen Gebäudes sind in voller Höhe abzuziehen, da sie zur Herstellung des marktgängigen Zustands erforderlich sind.</li></ul> <p>Nach dem Gebäudeabriss stellt sich das Flurstück als sonstige Grünfläche dar und darf nicht mehr bebaut werden. Die Grundstücksqualität fällt nach Abriss von faktisch baureifem Land (im Außenbereich) auf die Entwicklungsstufe der sonstigen Fläche i.S.d. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21. Bei den sonstigen Flächen, die auch unter dem Begriff „besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft“ bekannt sind, handelt es sich um eine Einzelfläche oder Gebiet, die einen vom „üblichen Wert“ für land- oder forstwirtschaftliche Flächen abweichenden Wert aufweist. Wegen des höheren Nutzungspotentials gegenüber einer reinen land- und forstwirtschaftlichen Fläche wird bei der Bewertung ein Wertzuschlag angehalten, d.h. in der Bewertungssystematik wird zuerst der (aktuelle) Bodenwert der Landwirtschaftsfläche ermittelt, an welchen dann ein nutzungsabhängiger Wertzuschlag berücksichtigt wird.</p> <p>Die Freilegungskosten (Abbruch und Entsorgung der Gebäude) wurden überschlägig mit rd. 168.000 € ermittelt. Auf Grund des geringen Grundstückswerts nach Freilegung (rd. 2,61 € / m<sup>2</sup> für sonstige Grünflächen) führt die (erforderliche) Freilegung konkret zu einem negativen Grundstückswert von rd. - 165.000 €, da die Freilegungskosten den Bodenwert übersteigen. Der Verkehrswert wird insofern (nur) mit einem symbolischen Wert von rd. 1.000 € bestimmt.</p>
--	--