Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. (FH) **Martina Schmitz**

Von der Industrie- und Handelskammer Trier öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

An Luziakirch 12
54531 Manderscheid

Telefon +49-06572-4029
Telefax +49-06572-1205

post@schmitz-martina.de
www.schmitz-martina.de

# G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück**

**in 54518 Minderlittgen, Hauptstraße 59**

Amtsgericht Wittlich Az: 12a K 2/25





Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Der **Verkehrswert für das unbelastete Grundstück** wurde zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2025 ermittelt mit rd.

**195.200,00 €**

**Wert der im Grundbuch eingetragenen Rechte siehe Seiten 58-59**

digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 76 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Das Gutachten wurde in digitaler Form sowie in fünf Papierexemplaren erstellt.

Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz
Von der IHK Trier öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



## Inhaltsverzeichnis


| Nr. | Abschnitt | Seite |
|---|---|---|
| **1** | **Allgemeine Angaben** | **5** |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 5 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer | 5 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 5 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 7 |
| **2** | **Grund- und Bodenbeschreibung** | **8** |
| 2.1 | Lage | 8 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 8 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 9 |
| 2.2 | Demographische Situation | 9 |
| 2.3 | Grundstückszuschnitt | 10 |
| 2.4 | Erschließung, Baugrund etc. | 10 |
| 2.5 | Privatrechtliche Situation | 11 |
| 2.6 | Öffentlich-rechtliche Situation | 13 |
| 2.6.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 13 |
| 2.6.2 | Bauplanungsrecht | 13 |
| 2.6.3 | Bauordnungsrecht | 14 |
| 2.7 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation | 14 |
| 2.8 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 14 |
| 2.9 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 15 |
| **3** | **Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen** | **16** |
| 3.1 | Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen | 16 |
| 3.2 | Wohnhaus mit Anbauten | 17 |
| 3.2.1 | Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht | 17 |
| 3.2.2 | Ausführung und Ausstattung | 18 |
| 3.3 | Garage neben dem Wohnhaus | 22 |
| 3.3.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 22 |
| 3.3.2 | Ausführung und Ausstattung | 22 |

3.4 Doppelgarage ..... 24
3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht ..... 24
3.4.2 Ausführung und Ausstattung ..... 24
3.5 Holzschuppen ..... 25
3.5.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht ..... 25
3.5.2 Ausführung und Ausstattung ..... 26
3.6 ehemaliges Ökonomiegebäude ..... 27
3.6.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht ..... 27
3.6.2 Ausführung und Ausstattung ..... 27
3.7 Geräteschuppen ..... 29
3.7.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht ..... 29
3.7.2 Ausführung und Ausstattung ..... 29
3.8 Außenanlagen ..... 30

**4 Ermittlung des Verkehrswerts ..... 31**
4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche ..... 31
4.2 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A ..... 32
4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung ..... 32
4.3 Bodenwertermittlung ..... 34
4.4 Sachwertermittlung ..... 37
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ..... 37
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe ..... 39
4.4.3 Sachwertberechnung ..... 44
4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung ..... 45
4.5 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B ..... 55
4.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung ..... 55
4.5.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B ..... 55
4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich B ..... 56
4.6.1.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung ..... 57

4.7 Wert der im Grundbuch eingetragenen Rechte ..... 58
4.7.1 Wert des Geh- und Fahrrechts ..... 58
4.7.2 Wert des Mischwasserleitungsrechts ..... 59
4.8 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes ..... 60

**5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur ..... 63**
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ..... 63
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur ..... 64

**Anlagen**

Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte ..... 65
Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte ..... 66
Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte ..... 67
Anlage 4 – Fotos ..... 68
Anlage 5 – Flächenberechnungen ..... 71

Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz
Von der IHK Trier öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|---|---|
| Objektart: | ein Wohnhaus, eine Garage, eine Doppelgarage, eine Scheune, ein Holzschuppen sowie ein Geräteschuppen |
| Objektadresse: | Hauptstraße 59, 54518 Minderlittgen |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Minderlittgen<br>Blatt 1159, Best.-Verz. lfd. Nr. 1 und 2 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Minderlittgen,<br>Flur 8, Flurstück 3/1 und 4 |

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Wittlich<br>Kurfürstenstraße 63<br>54516 Wittlich<br><br>Auftrag gemäß Beschluss vom 13.02.2025 |
| Eigentümer: | <u>Laut Grundbuch:</u><br>1.1 Andrzej Chabowski<br>1.2 Sylwia Wanda Chabowska<br>geb. Danielczyk<br>- in Erbengemeinschaft polnischen Rechts - |

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|---|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren |

| | |
|---|---|
| Wertermittlungsstichtag: | 25.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätsstichtag: | 25.03.2025 |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 25.03.2025 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz sowie ihr Mitarbeiter Herr Gerhard Schmitz |
| Anmerkung: | **Die Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden, da die Eigentümer trotz schriftlicher Ladung nicht zum Ortstermin erschienen sind und somit keinen Zutritt in die Gebäude ermöglichten. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung mit entsprechenden Abschlägen.** |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | • Aufmaß vom Tag der Ortsbesichtigung<br>• Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2024<br>• Auskunft der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich zum Baulastenverzeichnis<br>• Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation sowie zur Erschließung des Bewertungsgrundstücks durch die Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land |
| Aktenzeichen: | 12a K 2/25 |

Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz
Von der IHK Trier öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

| | |
|---|---|
| Sind Mieter und Pächter vorhanden? | Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war. Das Gebäude macht einen bewohnten Eindruck. |
| Wird ein Gewerbebetrieb geführt? | Da die Besichtigung nur von außen möglich war, ist der Sachverständigen nicht bekannt, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird. |
| Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die im Gutachten nicht mitgeschätzt sind? | Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war. |
| Besteht Verdacht auf Hausschwamm? | Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war. |
| Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? | Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 27.03.2025 liegen keine baubehördlichen Beanstandungen vor. Baubehördliche Beschränkungen siehe Bauplanungsrecht, Punkt 2.6.2 Öffentlich-rechtliche Situation. |