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 bebaute Grundstück in

54523 Dierscheid, Dodenburger Straße 8

Amtsgericht Wittlich Az: 12b K 21/25



Der **Verkehrswert für das unbelastete Grundstück** wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2026 ermittelt mit rd.

39.000,00 €

digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon drei in Papierform sowie eine als digitale Ausfertigung.

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**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**7**
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Demographische Situation	8
2.3	Grundstückszuschnitt	9
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.5	Privatrechtliche Situation	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.6.2	Bauplanungsrecht	12
2.6.3	Bauordnungsrecht	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**14**
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	14
3.2	Wohnhaus	15
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	15
3.3	Außenanlagen	19
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**20**

4.1 Grundstücksdaten 20
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung 20
4.3 Bodenwertermittlung 21
4.4 Sachwertermittlung 25
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 25
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe 26
4.4.3 Sachwertberechnung 32
4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung 33
4.5 Wertbeeinflussung des dienenden Grundstücks durch den Notweg 41
4.6 Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks 42

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur 44
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 44
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 45

Anlagen

Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte 46
Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte 47
Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte 48
Anlage 4 – Zeichnungen 49
Anlage 5 – Fotos 52
Anlage 6 – Flächenberechnungen 53

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektart:	Wohnhaus sowie Freiflächen
Objektadresse:	Dodenburger Straße 8, 54523 Dierscheid
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dierscheid Blatt 587, Best.-Verz. lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Dierscheid, Flur 2, Flurstück 238/1

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Wittlich Kurfürstenstraße 63 54516 Wittlich Auftrag gemäß Beschluss vom 01.12.2025
Eigentümer:	Laut Grundbuch: Suhail Yousef Abuhassira

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	24.03.2026
Qualitätsstichtag:	24.03.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 24.03.2026

Teilnehmer am Ortstermin:
- Herr Suhail Yousef Abuhassira
- die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz sowie ihr Mitarbeiter Herr Gerhard Schmitz

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:
- Aufmaß vom Tag der Ortsbesichtigung
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2026
- Auskunft der Kreisverwaltung in Wittlich zum Baulastenverzeichnis sowie über baubehördliche Beanstandungen
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation sowie zur Erschließung des Bewertungsgrundstücks durch die Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land

Aktenzeichen: 12b K 21/25

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Sind Mieter und Pächter vorhanden? Zur Zeit der Bewertung war das Gebäude unbewohnt.

Wird ein Gewerbebetrieb geführt? Zur Zeit der Bewertung wurde kein Gewerbebetrieb geführt.

Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die im Gutachten nicht mitgeschätzt sind?	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
Besteht Verdacht auf Hausschwamm?	Augenscheinlich konnte beim Ortstermin kein Hausschwamm festgestellt werden. Das Gebäude war jedoch im Dachraum nicht zugänglich.
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 26.03.2026 liegen aktuell keine baubehördlichen Beanstandungen vor. Baubehördliche Beschränkungen siehe Bauplanungsrecht, Punkt 2.6.2 Öffentlich-rechtliche Situation.