



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Gottl | Richter | Gomeier

Wertermittlung Mieten Betriebskosten Bauschäden Beratung

Stellungnahme Abteilung II



Einfamilienhaus mit 2 Einzelgaragen

Holzgartenstraße 79 a

93059 Regensburg

Flurstücknummer 37/1 (Gmkg Weichs)

Abteilung II:

- 1.) Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst.37

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg

- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –

AZ.: 1 K 33/22

Qualitätstichtag: 26.07.2023

Wertermittlungstichtag: 26.07.2023

Erstellt am: 01.09.2023

Kapitalwert Abt.II

Abt.II/1.) 20.700 €

Reiner Gottl MBA, MRICS

Master of Business Administration

Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Vereidigter Sachverständiger (Chartered Surveyor und RICS Registered Valuer) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ö.b.v. Betriebskostenabrechnung und Mieten für Grundstücke und Gebäude (IHK Regensburg)

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (DIN EN ISO/IEC 17024)

Anita Richter

Dipl.-Ing. (FH) Architektin

Diplom Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (DIA)

Markus Gomeier MRICS

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur

M. Sc. Real Estate (IREBS)

Vereidigter Sachverständiger (Chartered Surveyor und RICS Registered Valuer) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

CIS HypZert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke (DIN EN ISO/IEC 17024)

Tanja Dorfmeister

Dipl.-BW. (FH)

Diplom Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (DIA)

Josef Brunner

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur

ö.b.v. Schäden an Gebäuden (HWK)

Büros

Von-Heyden-Str. 6

93105 Tegernheim

Tel. +49(0)157/789 377 52

www.gottl-richter-gomeier.de

Wörther Straße 25

93093 Donaustauf

Tel +49(0)176/802 688 10

Kooperationspartner:

Rechtsanwältin Magdalena Gomeier

Wörther Straße 25

93093 Donaustauf

www.kanzlei-gomeier.de

II. Abteilung - Lasten und Beschränkungen

- 1.) Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst.37; gemäß Bewilligung vom 07.08.2001 - URNr.1745 Notar Dr. Albrecht, Regensburg -

Bestimmung des Kapitalwertes

Das Geh- und Fahrrecht erstreckt sich auf die stichstraßenartige Ausbuchtung des Grundstückes an der Südostecke. Der betroffene Bereich (grün markiert) hat eine Größe von rd. 139 m².



Auszug Dienstbarkeitsurkunde (ohne Maßstab)

Der Eigentümer des berechtigten Grundstückes kann das zu belastende Grundstück begehen und befahren. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen ist nicht gestattet. Der Eigentümer des zu belastenden Grundstückes darf den Weg ebenfalls benutzen. Die Kosten der Unterhaltung und Instandhaltung sind von Eigentümer des belasteten Grundstückes zu tragen, ebenso die Verkehrssicherungspflicht. Das Geh- und Fahrrecht darf nur ausgeübt werden, soweit das berechnigte Grundstück als Zufahrt zum Wohnhausgrundstück genutzt wird.

Üblicherweise sind die Beeinträchtigungen i. d. R. auf die betroffene Fläche beschränkt. Die Wertminderung für die durch das Recht faktisch beanspruchte Fläche kann nach Erfahrungssätzen festgelegt werden. Die nachfolgenden Minderungsquoten beziehen sich auf die betroffenen Flächen.

Beanspruchung/Einschränkung/ Betroffenheit betroffene Fläche	Wertminderungsquote betroffene Fläche
sehr geringe	bis 5 %
geringe	5 bis 15 %
mittlere	15 bis 30 %
stärkere	30 bis 50 %
dauernde starke Einschränkung	> 50 %

Da der Bodenwert der Stichstraße vom Bodenwert des bebauten Bereiches abgezogen werden muss (Vergleichsgrundstück Bodenrichtwert mit direkt anliegender Erschließung) und danach der Bodenwert der Stichstraße hinzugezählt wird, ist für das Grundstück mit rd. 95 m² durch die Belastung mit dem Geh- und Fahrrecht in diesem Bereich keine Wertminderung gegeben.

Da es sich bei dem restlichen Grundstücksbereich mit rd. 44 m² um potentiell nutzbare Stellplätze vor den Garagen handelt (Stellplatznutzung aufgrund des Geh- und Fahrrechtes nicht möglich), sind dauernde starke Einschränkungen durch das Geh- und Fahrrecht gegeben. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Wertminderungsquote der Fläche in Höhe von 50% angemessen.

Somit ergibt sich ein Kapitalwert von:

$95 \text{ m}^2 \times 0 \text{ €/m}^2 + 44 \text{ m}^2 \times 939 \text{ €/m}^2$ (Bodenwert/m² - siehe Gutachten) $\times 50\% = \text{rd. } 20.700 \text{ €}$

Donaustauf, den 01.09.2023



Markus Gomeier MRICS

Die Stellungnahme wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Stellungnahme ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.