

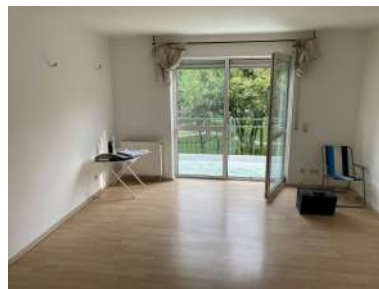


SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Gottl | Richter | Gomeier

Wertermittlung Mieten Betriebskosten Bauschäden Beratung

Stellungnahme Abteilung II



Anteil am Erbbaurecht verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung in Haus A im OG und DG sowie Kellerraum und Spitzboden Nr. A12

Chamer Straße 14
93057 Regensburg
24,25/1.000 MEA an Flst. 251, Gemarkung Sallern

Abteilung II:

- 1.) Erbbauzins
- 2.) Anspruch auf Einräumung einer Erbbauzinserhöhung

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –
AZ.: 1 K 34/22

Qualitätsstichtag: 12.09.2022
Wertermittlungsstichtag: 12.09.2022
Erstellt am: 10.10.2022

Kapitalwerte Abt.II

Abt.II/1.) 37.484 €

Abt.II/2.) 11.920 €

Summe 49.404 €

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)
SV Betriebskostenabrechnung

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.de

Gassnerfeld 17a
83236 Übersee
Tel +49-176-20112861

Kooperationspartner:

Rechtsanwältin Magdalena Gomeier
Mozartstraße 5
93093 Donaustauf
www.kanzlei-gomeier.de

II. Abteilung - Lasten und Beschränkungen

- 1.) Erbbauzins zu siebzigtausendvierhundertsiebenundachtzig 40/100 DM jährlich; für jeweilige Eigentümer von BVNr.1 in Bd.119 Bl.3927; gemäß Bewilligung vom 07.02.1992 bzw. 27.08.1992 (URNr.661 bzw. 3443 Notar Kammer, Regensburg); nach Verteilung am hier vorgetragenen Wohnungs- bzw. Teilerbbaurecht nunmehr lastend in Höhe von DM 1.709,32; gemäß Bewilligung vom 10.11.1994 (URNr.K 2757/94 Notar Kreuzer, Regensburg); Gleichrang mit II/2.
- 2.) Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Einräumung einer Reallast (Erbbauzinserhöhung) für jeweiligen Eigentümer von BVNr.1 in Bd.119 Bl.3927; gemäß Bewilligung vom 07.02.1992 bzw. 27.08.1992 (URNr.661 bzw. 3443 Notar Kammer, Regensburg); gemäß Bewilligung vom 10.11.1994 (URNr.K 2757/94 Notar Kreuzer, Regensburg) bezieht sich der Anspruch nur auf die in Abt.II/1 anteilmäßig vorgetragene Reallast; Gleichrang mit II/1.

Berechnung Kapitalwerte

- 1.) Die Berechnung erfolgt durch Kapitalisierung des dinglich unter der laufenden Nr. 1 gesicherten anteiligen Erbbauzinses von DM 1.709,32 bzw. 873,96 €:
(69,25 Jahre, 1,5% LZS, 873,96 €/a): $873,96 \text{ €/a} \times 42,89 = \mathbf{37.484 \text{ €}}$
- 2.) Die Berechnung erfolgt durch Kapitalisierung der dinglich unter der laufenden Nr. 2 gesicherten maximal zulässigen Erbbauzinserhöhung:

Vereinbarte Wertsicherungsklausel:

Bei Änderung des Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte gegenüber dem für den Monat der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages (bzw. Beurkundung Teilungsurkunde mit Aufteilung des angepassten Erbbauzins) geltenden Indexes, bezogen auf die veränderten Punkte, erhöht oder vermindert sich zu 50% die Höhe des monatlich zu zahlenden Erbbauzinses.

63,6 % beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Dezember 1993 bis zum aktuellen Indexstand vom Monat August 2022. Dieser Berechnung liegt bis Dezember 1999 der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte zu Grunde. Ab Dezember 1999 wird die Indexreihe des Verbraucherpreisindex für Deutschland zu Grunde gelegt.

Für den Kapitalwert ist der zum Wertermittlungstichtag vertraglich und rechtlich erzielbare Erbbauzins für die Wertfindung erforderlich und wird deshalb nachfolgend auf Grundlage des Erbbaurechtsvertrages berechnet.

Erbbauzins Stand Dezember 1993:	873,96 €
Anpassung (50% von 63,6% = 31,8%):	277,92 €

(69,25 Jahre, 1,5% LZS, 292,26 €/a): $277,92 \text{ €/a} \times 42,89 = 11.920 \text{ €}$

Donaustauf, den 10.10.2022



Markus Gomeier MRICS