



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Gottl | Richter | Gomeier

Wertermittlung Mieten Betriebskosten Bauschäden Beratung

Stellungnahme Abteilung II



Einfamilienhaus mit Doppelcarport und Gästehaus

Frankenberg 1a
93179 Brennborg
Flurstücknummer 11/3 (Gmkg Frankenberg)

Abteilung II:

- 1.) Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst.11/4 (Blatt 334)

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –
AZ.: 1 K 52/22

Qualitätsstichtag: 03.05.2023
Wertermittlungstichtag: 03.05.2023
Erstellt am: 21.06.2023

Kapitalwert Abt.II

Abt.II/1.) 1.500 €

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

Wörther Straße 25
93093 Donaustauf
Tel +49(0)176/802 688 10

Kooperationspartner:

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

II. Abteilung - Lasten und Beschränkungen

- 1.) Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst.11/4 (Blatt 334); gemäß Bewilligung vom 20.08.2003/23.06.2004, URNr.828/651 Notar Eicher, Wörth

Bestimmung des Kapitalwertes

Das Geh- und Fahrrecht erstreckt sich auf einen Zufahrtstreifen für das Flst.11/4 am westlichen Grundstücksrand des Bewertungsgrundstück in einer Breite von ca. 4,0 m. Der betroffene Bereich hat eine Größe von rd. 107 m².

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 es sich bei Flst. 11/4 um ein unbebautes Wiesengrundstück handelt und auch von keinem Baurecht in absehbarer Zeit auszugehen ist, sind nur mittlere Beeinträchtigungen durch das Geh- und Fahrrecht gegeben. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Wertminderungsquote der Fläche in Höhe von 20% angemessen.

Somit ergibt sich ein Kapitalwert von:

$107 \text{ m}^2 \times 70 \text{ €/m}^2$ (Bodenwert/m² - siehe Gutachten) $\times 20\% = \text{rd. } 1.500 \text{ €}$

Donaustauf, den 21.06.2023



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.