



IMMOBILIENGUTACHTER  
REAL ESTATE VALUER  
**HypZert** (F)



## SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

### Gottl | Richter | Gomeier

Wertermittlung Mieten Betriebskosten Bauschäden Beratung

## Stellungnahme Abteilung II



### Sondereigentum an der Wohnung im 1.Obergeschoss samt Kellerraum Nr.2/8

Charles-Lindbergh-Straße 9  
93049 Regensburg  
5,90/1.000 MEA an Flst. 3829/12, Gemarkung Regensburg

#### Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg  
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) -  
**AZ.: 1 K 97/24**

Qualitätsstichtag: 13.02.2025  
Wertermittlungsstichtag: 13.02.2025  
Erstellt am: 06.03.2025

#### Kapitalwert Abteilung II

**Abt.II/2.) 50 €**

**Abt.II/3.) 50 €**

**Abt.II/4.) 50 €**

#### 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  
CLIS HypZert (F) für finanz-  
wirtschaftliche 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**  
Wörther Straße 25  
93093 Donaustauf  
www.kanzlei-gomeier.de

## **II. Abteilung - Lasten und Beschränkungen**

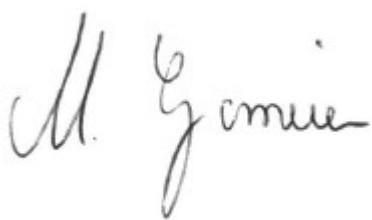
- 2.) Geh- und Fahrrecht sowie Feuerwehrzufahrtmitbenutzungsrecht an Flst. 3829/12 für die jeweiligen Eigentümer von Flst. 3829/13 (in 763/25556 bis 766/25688) gemäß Bewilligung vom 12-11.1996 (URNr. 1894 Notar Dr. Merznicht, Regensburg; hier und auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (723/24157 bis 728/24334) eingetragen am 19.03.1997. Gleichrang mit Abt. II/3,4.
- 3.) Geh- und Fahrrecht sowie Feuerwehrzufahrtmitbenutzungsrecht an Flst. 3829/12 für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 3826/1 (in 768/25731 bis 25760); gemäß Bewilligung vom 12.11.1996 (URNr. 1894 Notar Dr. Merznicht, Regensburg); hier und auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 0723/24157 bis 728/24334) eingetragen am 19.03.1997. Gleichrang mit Abt. II/2,4.
- 4.) Kinderspielplatzmitbenutzungsrecht an Flst. 3829/12 für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 3829/13 (in 763/25556 bis 766/25688) und 3826/1 (in 768/25731 bis 25760), als Gesamtberechtigte nach 5 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 12.11.1996 (URNr. 1894 Notar Dr. Merznicht, Regensburg); hier und auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (723/24157 bis 728/24334) eingetragen am 19.03.1997. Gleichrang mit Abt. II/2,3.

**Bestimmung des Kapitalwertes Abt.II/2-4**

Das zu bewertende Sondereigentum ist nicht betroffen. Die Dienstbarkeit lastet nur auf dem Gemeinschaftseigentum und hat keine wertmindernden Auswirkungen.

Dennoch ergibt sich ein markantiler Minderwert zu einem nicht belasteten, hypothetisch gleichen Grundstück aufgrund der Eintragung. Dieser wird pauschal mit 50 € pro Abt.II-Recht angesetzt.

Donaustauf, den 06.03.2025



---

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.