

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

## Gottl | Richter | Gomeier

Wertermittlung Mieten Betriebskosten Bauschäden Beratung

### Stellungnahme Abteilung II



#### **½ Eigentumsanteil an Sondereigentum an dem Doppelparker in der Tiefgarage Nr. (T) 10**

Charles-Lindbergh-Straße 9

93049 Regensburg

½ EA an 2/1.000 MEA an Flst. 3829/12, Gmkg Regensburg

#### **Auftraggeber**

Amtsgericht Regensburg

- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –

**AZ.: 1 K 97/24**

Qualitätsstichtag: 13.02.2025

Wertermittlungsstichtag: 13.02.2025

Erstellt am: 08.03.2025

#### **Kapitalwert Abteilung II**

**Abt.II/2.) 10 €**

**Abt.II/3.) 10 €**

**Abt.II/4.) 10 €**

**Abt.II/5.) 0 €**

#### **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 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 Feuerwehruzufahrtmitbenutzungs-recht 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 Feuerwehruzufahrtmitbenutzungsrecht 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 § 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.
- 5.) Belastung einzelner Anteile:
  - a. Ausschluß des Rechtes die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen wechselseitig bezüglich der Anteile Abt. I/2a, b;
  - b. Benutzungsregelung an den nämlichen Anteilen wie a)) mit der Zuordnung
    - i. des Stellplatzes unten zum Anteil Abt. I/2a;
    - ii. des Stellplatzes oben zum Anteil Abt. I/2a;

a) und b) im Gleichrang; gemäß Bewilligung vom 12.12.1996 (URNr. 1592 Notar Dr. Gschoßmann, Regensburg).

#### **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 merkantiler Minderwert zu einem nicht belasteten, hypothetisch gleichen Grundstück aufgrund der Eintragung. Dieser wird pauschal mit 10 € pro Abt.II-Recht angesetzt.

#### **Bestimmung des Kapitalwertes Abt.II/5**

Diese Abteilung-II-Last ist zur Regelung der Nutzung des Doppelparkerstellplatzes erforderlich und entspricht der üblichen Formulierung.

Aus diesem Grund ist kein Kapitalwert gegeben.

Donaustauf, den 08.03.2025



---

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. Urnehmerschutz, 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.