



Öffentlich bestellter
und vereidigter
Sachverständiger



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)



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
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 5428 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. Auschluß 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.

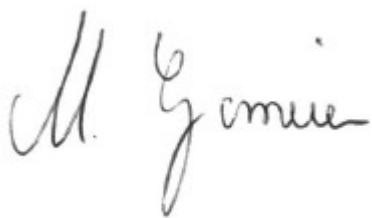
Dennoch ergibt sich ein merkantiler Minderwert zu einem nicht belasteten, hypothetisch gleichen Grundstück aufgrund der Eintragung. Dieser wird pauschal mit 10 € pro Abt.II-Recht angesetzt.

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. 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.