

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Gottl | Richter | Gomeier

Wertermittlung Mieten Betriebskosten Bauschäden Beratung

Stellungnahme Abteilung II



Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage

Brunnackerweg 27
93128 Regenstauf
Flurstücknummer 230 (Gmkg Steinsberg)

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –

AZ.: 4 K 2/25

Qualitätsstichtag: 28.04.2025

Wertermittlungstichtag: 28.04.2025

Erstellt am: 05.05.2025

Kapitalwert Abt.II

Abt.II/4.) 2.700 €

Abt.II/5.) 300 €

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 Sachverständiger (LF)
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-gomeier.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

- 4.) Grunddienstbarkeit (Strom- und Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 230/2 (neu); gemäß Bewilligungen vom 21.11.2002 und 01.07.2003 – URNr 1103 und 601 / Notar Huber, Regensburg
- 5.) Abstandsflächenbebauungsverbot für den jeweiligen Eigentümer von Flst.229/6; gemäß Bewilligung vom 27.06.2008 IRNr. 1151 Notar Dr. Sauer, Regensburg

Bestimmung des Kapitalwertes Abt.II/4

Es ist ein Strom- und Abwasserleitungsrecht sowie ein Frischwasserleitungsrecht folgenden Inhalts gegeben:

Strom- und Abwasserleitungsrecht:

Der Eigentümer des berechtigten Grundbesitzes ist berechtigt, im belasteten Grundbesitz Abwasserleitungen und Stromleitungen zu verlegen bzw. durch Dritte verlegen zu lassen und diese sowie eventuell bereits verlegte Leitungen dauernd dort zu belassen.

Der Verlauf der Leitungen ist in dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan grün eingezeichnet. Auf den Lageplan, der den Beteiligten zur Durchsicht vorlag, wird hiermit verwiesen.

Soweit bereits verlegte Leitungen von dem skizzierten Verlauf abweichen, ist der tatsächliche Verlauf der Leitungen für den Ausübungsbereich des Leitungsrechtes maßgebend.

Frischwasserleitungsrecht:

Der Eigentümer des berechtigten Grundbesitzes ist berechtigt, die im belasteten Grundbesitz bereits verlegte Frischwasserleitung allein zu nutzen und dauernd dort zu belassen.

Der Verlauf der Leitung ist in dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan braun eingezeichnet. Auf den Lageplan, der den Beteiligten zur Durchsicht vorlag, wird hiermit verwiesen.

Soweit bereits verlegte Leitungen von dem skizzierten Verlauf abweichen, ist der tatsächliche Verlauf der Leitungen für den Ausübungsbereich des Leitungsrechtes maßgebend.

Diese Grunddienstbarkeit ist auflösend bedingt mit der ordnungsgemäßen Verlegung neuer Leitungen zur Versorgung mit Frischwasser vom Westen her (direkt vom Brunnackerweg in den berechtigten Grundbesitz), wie im Lageplan rot eingezeichnet, so dass sie vom Eigentümer des berechtigten Grundbesitzes genutzt werden können.

Der Eigentümer des berechtigten Grundbesitzes verpflichtet sich hiermit, die vorstehende Dienstbarkeit bei Eintritt der auflösenden Bedingung auf seine Kosten zur Löschung zu bewilligen.

Für die Verlegung der neuen Leitungen gilt folgendes:

Der Eigentümer des belasteten Grundbesitzes kann jederzeit nach schriftlicher Vorankündigung mit einer Frist von vier Wochen die Verlegung der neuen Leitungen

durchführen bzw. durchführen lassen. Die Verlegung hat durch den Erwerber des belasteten Grundbesitzes auf seine Kosten zu erfolgen.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks kann zur Verlegung der neuen Leitungen den berechtigten Grundbesitz betreten, befahren und aufgraben.

Der berechtigte Grundbesitz kann in seinem Auftrag auch von Dritten betreten, befahren oder aufgedigelt werden. Der Eigentümer des berechtigten Grundbesitzes ist angemessene Zeit vorher davon zu informieren, es sei denn es besteht ein Notfall. Der frühere Zustand des berechtigten Grundbesitzes ist wieder herzustellen. Soweit Flurschäden nicht beseitigt werden können, sind diese zu entschädigen.

Für beide Grunddienstbarkeiten gilt:

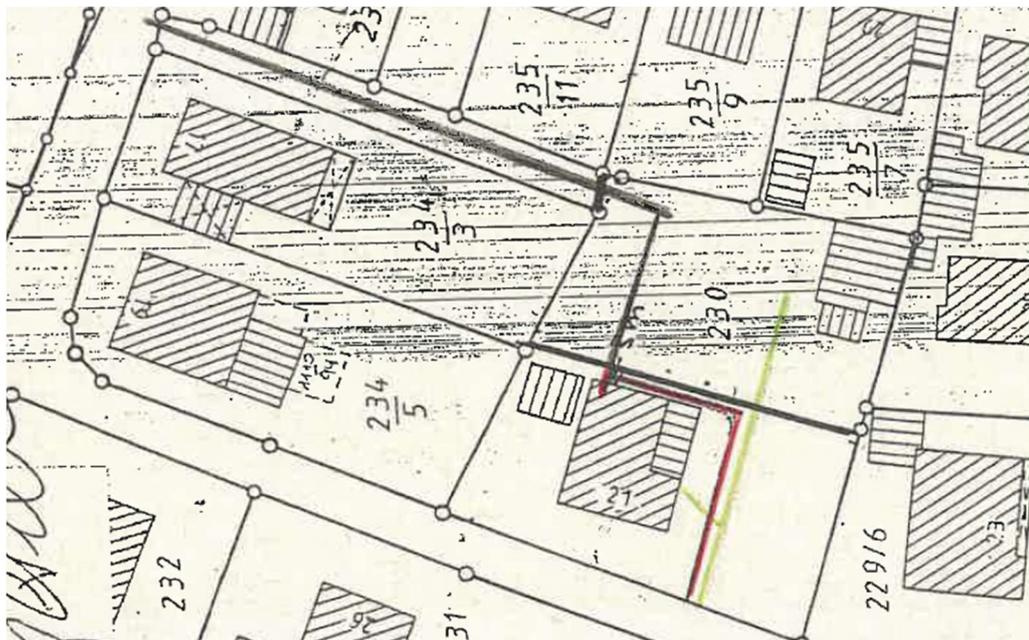
Der jeweilige Eigentümer des jeweils berechtigten Grundstücks kann zur Verlegung der Leitungen und zu späteren Reparatur- und Wartungsmaßnahmen den Grundbesitz betreten, befahren und aufgraben. Der jeweils belastete Grundbesitz kann in seinem Auftrag auch von Dritten betreten, befahren oder aufgedigelt werden. Der Eigentümer des jeweils belasteten Grundbesitzes ist angemessene Zeit vorher davon zu informieren, es sei denn es besteht ein Notfall. Der frühere Zustand des belasteten Grundbesitzes ist jeweils wieder herzustellen. Soweit Flurschäden nicht beseitigt werden können, sind diese zu entschädigen.

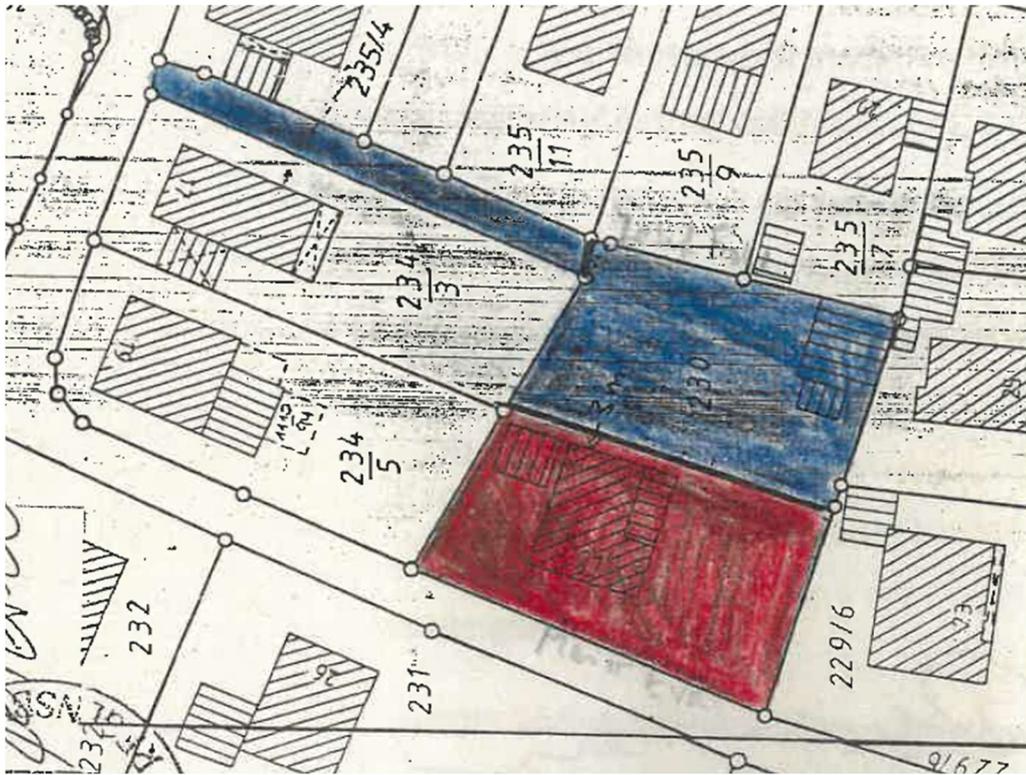
Die Kosten der Verlegung, der Instandhaltung und der Unterhaltung der Leitungen hat jeweils der Eigentümer des berechtigten Grundbesitzes zu tragen, soweit die Leitungen ausschließlich von ihm genutzt werden. Soweit die Leitungen von mehreren gemeinsam genutzt werden, sind auch die Kosten zwischen allen Nutzungsberechtigten Grundstückseigentümern zu gleichen Teilen aufzuteilen.

Der jeweilige Eigentümer des jeweiligen belasteten Grundbesitzes hat alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen und die Ausübung der eingeräumten Rechte beeinträchtigen, behindern oder gefährden.

Die Eintragungsbewilligungen sind nach Vorliegen des Messungsergebnisses beim beurkundenden Notar zu erklären.

Für diese Rechtseinräumungen werden keine Gegenleistungen vereinbart.





Die Leitungsrechte erstrecken sich auf eine Länge von rd. 38 m südlich und östlich des Wohnhauses. Es wird eine Einflussbreite von rd. 2 m angenommen. Der betroffene Bereich hat somit eine Größe von rd. 76 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 um einen unbebauten Bereich handelt, sind nur geringe Beeinträchtigungen durch die Leitungsrechte gegeben. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Wertminderungsquote der Fläche in Höhe von 10% angemessen.

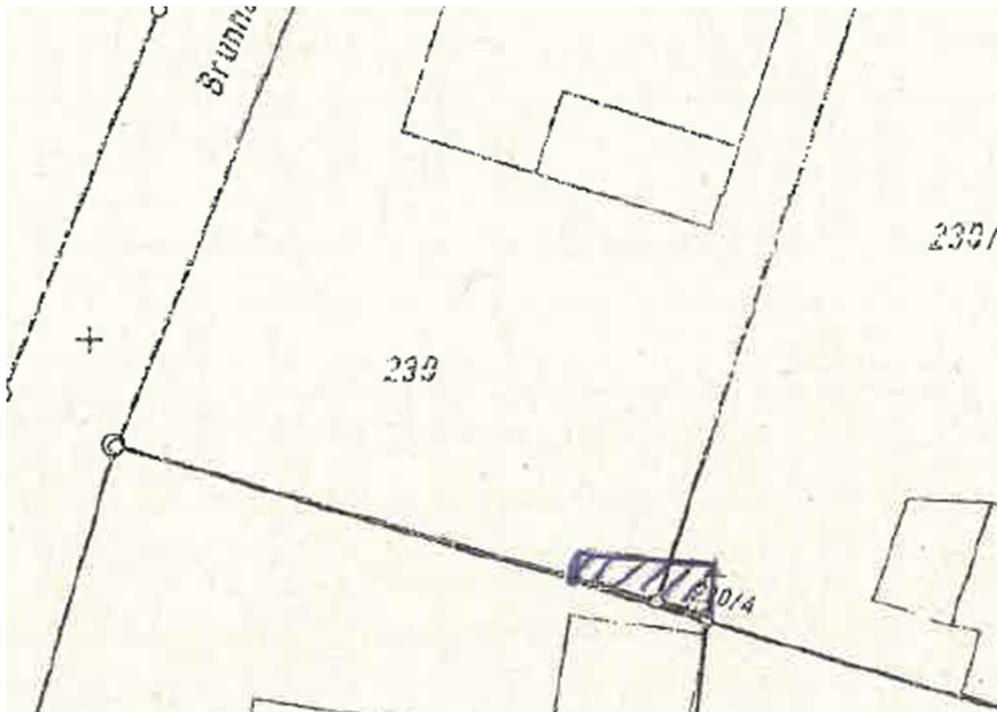
Somit ergibt sich ein Kapitalwert von:

$76 \text{ m}^2 \times 360 \text{ €/m}^2$ (Bodenwert/m² - siehe Gutachten) $\times 10\% = \text{rd. } 2.700 \text{ €}$

Bestimmung des Kapitalwertes Abt.II/5

Es ist ein Abstandsflächenbebauungsverbot folgenden Inhalts gegeben:

Die Abstandsfläche wird je nach vorhandenem Abstand zur Grenze in einer Tiefe von 2 Meter bis 2,5 Meter auf die Grundstücke Fist. 230 und 230/2 übernommen. Die von der einzuhaltenden Abstandsfläche betroffenen Grundstücksflächen der dienenden Grundstücke sind im beigefügten Lageplan blau eingezeichnet.



Das Abstandsflächenbebauungsverbot erstreckt auf eine Fläche von rd. 8 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.

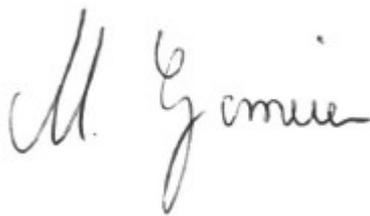
Beanspruchung/Einschränkung/ Betroffenheit betroffene Fläche	Wertminderungsquote betroffene Fläche
sehr geringe	bis 5 %
geringe	5 bis 15 %
mittlere	15 bis 30 %
stärkere	30 bis 50 %
dauernde starke Einschränkung	> 50 %

Da es sich um einen unbebauten Bereich handelt, sind nur geringe Beeinträchtigungen durch das Abstandsflächenbebauungsverbot gegeben. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Wertminderungsquote der Fläche in Höhe von 10% angemessen.

Somit ergibt sich ein Kapitalwert von:

$8 \text{ m}^2 \times 360 \text{ €/m}^2$ (Bodenwert/m² - siehe Gutachten) $\times 10\%$ = rd. 300 €

Donaustauf, den 05.05.2025



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.