



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Gottl | Richter | Gomeier

Wertermittlung Mieten Betriebskosten Bauschäden Beratung

Stellungnahme Abteilung II



Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz Nr.111

Aussiger Straße 14 b
93073 Neutraubling
1/1.000 MEA an Flst. 694/2
Gemarkung Neutraubling

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –

AZ.: 4 K 56/25

Qualitätsstichtag: 22.12.2025
Wertermittlungsstichtag: 22.12.2025
Erstellt am: 04.01.2026

Kapitalwert Abteilung II

Abt.II/1-28.) Jeweils 0 €

Reiner Gottl MBA, MRICS

Master of Business Administration
Immobilienwirt (DIA Diplom)

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.u.v. Betriebskostenabrechnung
und Mieten für Grundstücke und
Gebäude (IHK Regensburg)

Zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertung (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
finanzwirtschaftliche Zwecke
(DIN EN ISO/IEC 17024)

Josef Brunner

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur

ö.b.u.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

- 1.) Schmutzwasser-, Wasserleitungs-, Stromzuleitungs-, Anschluss, Betretungs-, Begehungsrecht, Duldungsverpflichtung, Überbaubeschränkung (nicht lastend an Flst. 692/1 alt zu 427 qm vor Vollzug des VN 366/66) für jeweiligen Eigentümer von Flst. 727; gemäß Bewilligung vom 17.11.1959/18.02.1960; eingetragen am 17.1.1961; und hierher und für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Bd. 161-168 B1. 533495571) übertragen am 28.06.1996
- 2.) Schmutzwasser-, Wasserleitungs-, Stromzuleitungs-, Anschluß-, Betretungsrecht, Duldungsverpflichtung, Überbaubeschränkung für jeweilige Eigentümer von Flst. eingetragen am 25.7.1956/11.10.1961/29.10.1962; und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Bd. 161-168 B1. 533495571) übertragen am 28.06.1996
- 3.) Starkstromleitungsrecht für Energieversorgung Ostbayern AG, Regensburg; gemäß Bewilligung vom 4.2.1963; eingetragen am 24.7.1963; und hierher und für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Bd. 161-168 B1. 533495571) übertragen am 28.06.1996
- 4.) Schmutzwasser- und Wasserleitungsrecht, Erdkabel-, Strom-zuleitungs- und Anschlußrecht, Betretungs- und Begehungsrecht, Duldungsrecht, Überbaubeschränkung und Brunnenanlagenerrichtungsverbot für jeweilige Eigentümer von Flst. 78, 309, 310, 698, 727; gemäß Bewilligung vom 21.5.1953/6.5.1955/24.10.1958/29.11.1960; eingetragen am 19.2.1954/16.4.1956/13.1.1959/11.10.1961; und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Bd. 161-168 B1. 5334-5571) übertragen am 28.06.1996
- 5.) Lastend am ursprünglichen Flst. 691/4:
Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für Jeweiligen Eigentümer von Flst. 309, 698, 727; gemäß Bewilligung vom 21.5. 1953/6.5.1955/24.10.1958/29.11.1960; eingetragen am 19.2.1954/ 16.4.1956/13.1.1959/11.10.1961; und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Bd. 161-168 B1. 5384-5571) übertragen am 28.06.1996
- 6.) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht; Widmung als öffentlicher Fuß- und Radweg) für Stadt Neutraubling; gemäß Bewilligung vom 5.5. 1993 (URNr. 816 I Notar Irlner, Regensburg); eingetragen am 14.6.1994; und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Bd. 161-168 Bl. 5334 - 5571)
- 7.) Lastend am ganzen Grundstück:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrechte) für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Regensburg; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang.

- 8.) Lastend am ganzen Grundstück:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Tiefgaragen- und Tiefgaragenrampenbegehungs-, -befahrungs- und -leitungsrecht) für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Regensburg; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr.1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 Gaben Gleichrang
- 9.) Lastend am ganzen Grundstück:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Feuerwehruzufahrtsrecht) für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Regensburg; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang
- 10.) Lastend am ganzen Grundstück:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Überbauanlagen-duldungsrecht und Kinderspielplatz-, Wege- und Durchgangs-mitbenützungrecht) für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Regensburg; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28/haben Gleichrang.
- 11.) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kfz-Stellplatzrecht) für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Regensburg; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang.
- 12.) Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Stromversorgungsleitungs- und Breitbandkabelanschlußrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. Dr. 1233 M Notar Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1.996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang.
- 13.) Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Stromversorgungsleitungs- und Breitbandkabelanschlußrecht) für Jeweilige Eigentümer von Flst. 694/3; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang.
- 14.) Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Fernsprechleitungsrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang.

- 15.) Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Tiefgaragen- und Tiefgaragenrampenbegehungs-, -befahrungs- und -leitungsrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNT. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang.
- 16.) Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Tiefgaragen- und Tiefgaragenrampenbegehungs-, -befahrungs- und -leitungsrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694/3; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNT. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
- 17.) Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Kinderspielplatz- und Wegemitbenützungsrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694/3 gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang.
- 18.) Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Feuerwehrezufahrtsrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen
II/7 bis II/28 haben Gleichrang.
- 19.) Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Feuerwehrezufahrtsrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694/3; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben
- 20.) Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Heizwärme- und Warmwasserbezugsbeschränkung) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694/3; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang.
- 21.) Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Kaltwasserversorgungsleitungsrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang

- 22.) Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Kaltwasserversorgungsleitungsrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694/3; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNT. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang
- 23.) Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Elektroleitungsrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694/3; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang
- 24.) Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Hinweistafelanbringungsrecht) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang.
- 25.) Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Zu- und Abfahrtsrecht zu Kfz. -Stellplatz) für jeweilige Eigentümer von Flst. 694; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg), eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang.
- 26.) Lasten und Beschränkungen
Reallast (Heizwärme- und Warmwasserkosten) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 694/3; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang
- 27.) Reallast (Tiefgaragenbetriebskosten); für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 694; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang.
Gesamthaft: Bd. /Bl. 161-168/5334-5571
- 28.) Reallast (Tiefgaragenbetriebskosten); für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 694/3; gemäß Bewilligung vom 17.10.1995 (URNr. 1233 M Notar Dr. Merznicht, Regensburg); eingetragen am 28.06.1996
II/7 bis II/28 haben Gleichrang.
Gesamthaft: Bd. /Bl. 161-168/5334-5571

Bestimmung des Kapitalwertes Abt.II/1-28

Die Eintragungen sind aufgrund der Bauausführung im Zusammenhang mit dem östlichen Nachbargebäude bedingt und deshalb erforderlich. Es sind keine wertmindernden Auswirkungen auf das Sondereigentum gegeben.

Somit ergibt sich für jedes Abteilung-II Recht ein Kapitalwert von **0 €**.

Donaustauf, den 04.01.2026



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.