



# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

## Gottl | Richter | Gomeier

Wertermittlung Mieten Betriebskosten Bauschäden Beratung

### Stellungnahme Abteilung II



#### Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerabteil Nr. G 14

Aussiger Straße 14 b  
93073 Neutraubling  
4,96/1.000 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: 02.01.2026

#### 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 finanz-  
wirtschaftliche 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-gomeier.de](http://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](http://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 02.01.2026



---

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.