Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

RICS

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

DIA Zert Zertifiziert durch DIA Consulting AG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Gottl | Richter | Gomeier

Wertermittlung Mieten Betriebskosten Bauschäden Beratung

Stellungnahme Abteilung II

Baureifes Land
Am Hang 2a
93173 Wenzenbach
Flurstücknummer 250/73 (Gmkg Hauzenstein)

Auftraggeber
Amtsgericht Regensburg
- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –
AZ.: 4 K 66/24

Qualitätsstichtag: 17.03.2025
Wertermittlungsstichtag: 17.03.2025
Erstellt am: 17.04.2025

Kapitalwerte Abt.II

Abt.II/1.) 50 €
Abt.II/5.) 68.475 €
Abt.II/6.) 68.475 €

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-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

1.) Gewerbebetriebsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer der Flste. 29, 29 1/2, 1234, 31, 222a,b und 235 1/2 Gemarkung Vilsbiburg; eingetragen gem. Bewilligung vom 31.08.1961 am 08.12.1965; umgeschrieben am 24:01.1985.

5.) Am Anteil I/3: Auflassungsvormerkung für [redacted], geb. am 14.08.1944; gemäß Bewilligungen vom 30.11.2022, UVZ-Nr. 2756 und vom 24.10.2023, UVZ-Nr. 2308, je Notar Sven Schünemann, Regensburg; eingetragen am 30.01.2024.

6.) Am Anteil I/2.3: Verfügungsbeschränkung gemäß S 161 Abs. 3 BGB: Die Erbteilsübertragung ist auflösend bedingt; eingetragen am 30.01.2024.

Berechnung Kapitalwerte

1.) Gewerbebetriebsbeschränkung:

Es handelt sich augenscheinlich um ein Brauereirecht für eine mittlerweile aufgelöste Brauerei. Aufgrund der rein wohnwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes ist keine Wertminderung gegeben. Dennoch ergibt sich ein merkantiler Minderwert zu einem nicht belasteten, hypothetisch gleichen Grundstück aufgrund der Eintragung. Dieser wird pauschal mit **50 €** angesetzt.

5.) Am Anteil I/3: Auflassungsvormerkung

„Der Veräußerer ist berechtigt, ganz oder teilweise die Rückübertragung jedes überlassenen Hälftemiteigentumsanteils sowie des überlassenen ½-Erbteils an dem unverteilten Nachlass von [redacted] (= „Vertragsbesitz") auf sich oder die Übertragung auf einen Dritten zu verlangen, wenn zu seinen Lebzeiten

a. der Eigentümer verstirbt und der Vertragsbesitz nicht ganz an seine Kinder fällt, oder
b. der Vertragsbesitz ganz oder teilweise ohne Zustimmung des Veräußerers veräußert oder belastet wird, ausgenommen Belastungen mit Dienstbarkeiten, die der Ver- und Entsorgung oder nachbarrechtlicher Regelungen dienen, oder
c. der Erwerber oder sein Rechtsnachfolger die Teilungsversteigerung betreibt, oder
d. über das Vermögen des Eigentümers ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, oder
e. Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den Vertragsbesitz angeordnet und nicht innerhalb von drei Monaten wieder aufgehoben werden, oder
f. die Übertragung entgegen den Erwartungen der Beteiligten zum Zeitpunkt des Vollzuges der Schenkung oder innerhalb eines Zeitraums von 10 -zehn- Jahren nach Vollzug der Schenkung eine Steuerpflicht auslöst, sei es in schenkungsteuerlicher und/oder ertragsteuerlicher Hinsicht.

Sobald eine dieser Bedingungen eingetreten und dem Veräußerer bekannt ist, kann dieser innerhalb eines Jahres schriftlich die Rückübertragung verlangen.

Ist die Frist bezüglich eines Rückerwerbsgrundes abgelaufen, steht dies der Geltendmachung wegen eines anderen Grundes nicht entgegen.

Die Rückübertragung hat unentgeltlich zu erfolgen. Jedoch sind werterhöhende Investitionen des Erwerbers oder seiner Erben, die bis zur Geltendmachung des Rückforderungsverlangens getätigt wurden, zu dem im Zeitpunkt der Rückübertragung bestehenden Zeitwert zu ersetzen. Belastungen, welche Rang vor der Vormerkung haben, sind ggf. einschließlich der zugrundeliegenden Verbindlichkeiten, deren Valuten für Aufwendungen auf das Vertragsobjekt (insb. Bebauung, Instandhaltung, Ausbau) verwendet wurden, in Anrechnung und bis zur Höhe des zu zahlenden Wertersatzes zu übernehmen. Bei Rückübertragung sind auch sämtliche Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche an Grundpfandrechten, die zu übernehmen sind und künftig nur noch Verbindlichkeiten des Rückerwerbers sichern dürfen, an den Rückerwerber abzutreten.

Die Kosten der Rückübertragung und hierfür anfallende Verkehrssteuern hat der heutige Veräußerer zu tragen. Das Rückerwerbsrecht ist nicht übertragbar und nicht vererblich. Die Ansprüche aus dem fristgerecht geltend gemachten Recht sind jedoch übertragbar und vererblich.

Zur Sicherung des Anspruchs des Veräußerers auf Rückübertragung des Eigentums an jedem überlassenen Hälftemiteigentumsanteils bewilligen und beantragen die Vertragsteile die Eintragung einer Vormerkung an dem in Ziffer I. 1. und 2. genannten Vertragsbesitz für den Veräußerer in das jeweilige Grundbuch. Die Vormerkung erlischt mit dem Tod des Berechtigten.“

Eine jederzeitige Rückübertragung am Anteil I/3 des Bewertungsobjektes ist möglich. Somit ist der Kapitalwert der Verkehrswert des Anteil I/3 (1/2-Anteil) abzügl. der Vorlasten Abt.II/1 und 4.

(137.000 € - 50 €) x ½ = **68.475 €**

6.) Am Anteil I/2.3: Verfügungsbeschränkung gemäß S 161 Abs. 3 BGB

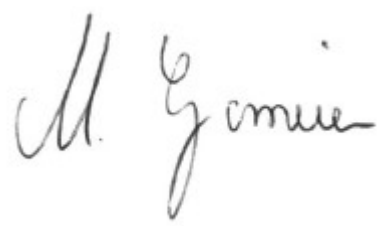
„§ 161 Unwirksamkeit von Verfügungen während der Schwebezeit
(1) Hat jemand unter einer aufschiebenden Bedingung über einen Gegenstand verfügt, so ist jede weitere Verfügung, die er während der Schwebezeit über den Gegenstand trifft, im Falle des Eintritts der Bedingung insoweit unwirksam, als sie die von der Bedingung abhängige Wirkung vereiteln oder beeinträchtigen würde. Einer solchen Verfügung steht eine Verfügung gleich, die während der Schwebezeit im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung oder durch den Insolvenzverwalter erfolgt.

(2) Dasselbe gilt bei einer auflösenden Bedingung von den Verfügungen desjenigen, dessen Recht mit dem Eintritt der Bedingung endigt.
(3) Die Vorschriften zugunsten derjenigen, welche Rechte von einem Nichtberechtigten herleiten, finden entsprechende Anwendung.“

Eine Rückübertragung am Anteil I/2.3 des Bewertungsobjektes ist möglich. Somit ist der Kapitalwert der Verkehrswert des Anteil I/3 (Erbengemeinschafts mit 1/2-Anteil – Anteil I.2.2 und Anteil I.2.3). Da es sich um eine Erbengemeinschafts handelt und der Erbvertrag nicht vorliegt, wird der gesamte Anteil der Erbengemeinschaft als belastet angesehen. Somit ist der Kapitalwert der Verkehrswert des Anteil I.2.2 und I.2.3 (1/2-Anteil) abzügl. der Vorlasten Abt.II/1 und 4.

(137.000 € - 50 €) x ½ = **68.475 €**

Donaustauf, den 17.04.2025



Markus Gomeier MRICS

Das 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.