

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

## Gottl | Richter | Gomeier

Wertermittlung Mieten Betriebskosten Bauschäden Beratung

### Stellungnahme Abteilung II



#### Doppelhaushälfte mit 2 Einzelgaragen

Glockenstraße 8a

93152 Nittendorf

Flurstücknummer 379/26 (Gmkg Nittendorf)

#### Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg

- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –

**AZ.: 1 K 106/24**

Qualitätsstichtag: 11.08.2025

Wertermittlungsstichtag: 11.08.2025

Erstellt am: 05.09.2025

#### Kapitalwerte Abt.II

Abt.II/1.) 16.000 €

Abt.II/2.) 14.000 €

Abt.II/3.) 7.800 €

Abt.II/4.) 352.200 €

Abt.II/5.) 352.200 €

Abt.II/6.) 352.200 €

Abt.II/7.) 352.200 €

Abt.II/8.) 176.100 €

Abt.II/9.) 352.200 €

#### 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 alle  
Immobilienarten (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.) Starkstromleitungsrecht für die OBAG Aktiengesellschaft, 25.2.1972; Regensburg; gemäß Bewilligungen vom 16.3.1971 und 25.2.1972; eingetragen am 4.4.1972.
- 2.) Betretungs- und Benutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 379/19; gemäß Bewilligung vom 21.06.2001 - URNr. 1114/Notar Dr. Sauer, Regensburg- und vom 27.04.2000 -URNr. 692/Notar Dr. Sauer, Regensburg-; eingetragen am 24.07.2001.
- 3.) Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst.379/19; gemäß Bewilligung vom 21.06.2001 -URNr. 1114/Notar Dr. Sauer, Regensburg- und vom 27.04.2000 -URNr. 692/Notar Dr. Sauer, Regensburg-; eingetragen am 24.07.2001.
- 4.) Am Anteil Abt.I/3.1, 3.2, 4.1, 4.2: Testamentsvollstreckung ist angeordnet (Erbschein vom 19.01.2024, Az: 552 VI 3835/23, Amtsgericht Regensburg); eingetragen am 07.06.2024.
- 5.) Am Anteil Abt.I/3.1, 3.2, 4.1, 4.2: Nacherbfolge ist angeordnet.  
Nacherben [REDACTED] sind:  
[REDACTED] und [REDACTED]  
gegenseitig. Der Nacherbfall tritt ein beim Tode des Vorerben. Die Vorerben sind befreit.  
Gemäß Erbschein des Amtsgerichts Regensburg vom 19.01.2024 (Az.: 552 VI 3835/23); eingetragen am 07.06.2024.
- 6.) Am Anteil Abt.I/3.1, 3.2, 4.1, 4.2: Weitere Nacherbfolge ist angeordnet.  
Weiterer Nacherbe [REDACTED] ist:  
[REDACTED]. Der weitere Nacherbfall tritt ein beim Tode des letztversterbenden Vorerben.  
Gemäß Erbschein des Amtsgerichts Regensburg vom 19.01.2024 (Az.: 552 VI 3835/23); eingetragen am 07.06.2024.
- 7.) Am Anteil Abt.I/3.1, 4.1: Der Erbanteil [REDACTED] am Nachlass [REDACTED] ist wegen einer Forderung verpfändet an [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 24.06.2024, UVZ-Nr.1363/2024, Notar Dr. Tobias Kappler, Osterhofen; eingetragen am 11.07.2024.
- 8.) Am Anteil Abt.I/2.4: Der Erbanteil [REDACTED] am Nachlass [REDACTED] ist wegen einer Forderung verpfändet an [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 24.06.2024, UVZ-Nr. 1363/2024, Notar Dr. Tobias Kappler, Osterhofen; eingetragen am 11.07.2024.
- 9.) Am Anteil Abt.I/3.2, 4.2: Der Erbanteil der [REDACTED], [REDACTED] am [REDACTED] ist

wegen einer Forderung verpfändet an [REDACTED],  
[REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 24.06.2024, UVZ-  
Nr. 1363/2024, Notar Dr. Tobias Kappler, Osterhofen; eingetragen am 11.07.2024.

### Berechnung Kapitalwerte

- 1.) Starkstromleitungsrecht für die OBAG Aktiengesellschaft, 25.2.1972; Regensburg;  
gemäß Bewilligungen vom 16.3.1971 und 25.2.1972; eingetragen am 4.4.1972.

Die Stromleitung verläuft über das nordöstliche Grundstückseck sowie der  
straßenseitigen Garage.

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 %

Unter Berücksichtigung der Beeinträchtigung des Gesamtgrundstückes sind  
aufgrund des Verlaufs und der Ausführung der Leitung geringe Beeinträchtigungen  
durch das Leitungsrecht gegeben. Aus gutachterlicher Sicht ist eine  
Wertminderungsquote der Fläche in Höhe von 10% angemessen.

Somit ergibt sich ein Kapitalwert von:

160.960 €/m<sup>2</sup> (Bodenwert - siehe Gutachten) x 10% = rd. 16.000 €

- 2.) Betretungs- und Benutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 379/19; gemäß Bewilligung vom 21.06.2001 - URNr. 1114/Notar Dr. Sauer, Regensburg- und vom 27.04.2000 -URNr. 692/Notar Dr. Sauer, Regensburg-; eingetragen am 24.07.2001.

Gemäß Bewilligungsurkunde ist folgender Inhalt gegeben:

*„Dem jeweiligen Eigentümer des anderen neugebildeten Grundstücks steht das Recht zur Betretung des dienenden Grundstücks nach vorheriger Ankündigung nur zu dem Zweck zu, Arbeiten und Reparaturen an dem zum herrschenden Grundstück gehörenden Teil des Gesamtgebäudes, wie insbesondere Fassade oder Dach (Kniestöcke) durchzuführen. Weiter bezieht sich das Recht zur Betretung und Benutzung auch auf die Räume, die sich infolge des Überbaus auf der anderen Grundstückshälfte befinden“*

Der Überbau bezieht sich auf Flächen im Keller- und im Dachgeschoss (Grundstücksaufteilung erfolgte nach Raumverlauf Erdgeschoss).

Die Wertminderung ist durch die Minderung der Wohnfläche (rd. 5 m<sup>2</sup>) und der eingeschränkten Rückbaumöglichkeit bei Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Pro Quadratmeter Wohnfläche wird rd. 1.800 m<sup>2</sup> Minderwert angesetzt (Lastenfreier Verkehrswert lt. Gutachten / Wohnfläche lt. Gutachten), zusätzlich wird für die eingeschränkte Rückbaumöglichkeit 5.000 € in Abschlag gebracht (gemeinsame Kommungwand im Gutachten berücksichtigt, da nicht durch Abt.II-Belastung bedingt).

$$5 \text{ m}^2 \times 1.800 \text{ €/m}^2 + 5.000 \text{ €} = \mathbf{14.000 \text{ €}}$$

- 3.) Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst.379/19; gemäß Bewilligung vom 21.06.2001 -URNr. 1114/Notar Dr. Sauer, Regensburg- und vom 27.04.2000 -URNr. 692/Notar Dr. Sauer, Regensburg-; eingetragen am 24.07.2001.

Gemäß Bewilligungsurkunde ist folgender Inhalt gegeben:

*„Herr [REDACTED] räumt an dem von ihm erworbenen neugebildeten Grundstück dem jeweiligen Eigentümer der westlichen Teilfläche und [REDACTED] räumen als Eigentümer des neuzubildenden westlichen Grundstücksteil dem jeweiligen Eigentümer der östlich angrenzenden Teilfläche das subjektiv dingliche Vorkaufsrecht für denjenigen ersten Verkaufsfall ein, bei welchem dem Vorkaufsberechtigten erstmals eine Ausübung des Vorkaufsrechts rechtlich möglich ist.*

*Das Vorkaufsrecht besteht also auch dann, wenn ein solcher Verkaufsfall erst bei einem Gesamt- oder Sonderrechtsnachfolger des derzeitigen Eigentümers eintritt. Im Übrigen gelten für den Inhalt des Vorkaufsrechts die gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches.“*

Aufgrund der daraus resultierenden geringeren Verkäuflichkeit, bedingt durch das Risiko, dass ein potentieller Erwerber Zeit und Aufwand in den Erwerb der Immobilie investieren muss, ohne diese dann erwerben zu können, ist eine Wertminderung in Höhe von rd. 2% des lastenfreien Verkehrswertes gegeben.

$$390.000 \text{ €} \times 2\% = 7.800 \text{ €}$$

- 4.) Am Anteil Abt.I/3.1, 3.2, 4.1, 4.2: Testamentsvollstreckung ist angeordnet (Erbschein vom 19.01.2024, Az: 552 VI 3835/23, Amtsgericht Regensburg); eingetragen am 07.06.2024.

Ein Testamentsvollstreckungsvermerk im Grundbuch verhindert den Verkauf eines Nachlassgrundstücks durch den Erben ohne Testamentsvollstrecker.

Somit ist ein Kapitalwert in Höhe des bis zu dieser Rangstelle belasteten Verkehrswertes gegeben.

Ein Wertanteil gemäß Eigentumsverhältnisse ist nicht gegeben, da von der Testamentsvollstreckung alle Eigentumserbengemeinschaften betroffen sind und somit ein anteiliger Verkauf der unbelasteten Anteile ohne Zustimmung der Eigentümer der belasteten Anteile aufgrund der Erbengemeinschaft nicht möglich ist.

$$390.000 \text{ €} - 16.000 \text{ €} - 14.000 \text{ €} - 7.800 \text{ €} = \mathbf{352.200 \text{ €}}$$

- 5.) Am Anteil Abt.I/3.1, 3.2, 4.1, 4.2: Nacherbfolge ist angeordnet.

Nacherben [REDACTED] sind:

[REDACTED] und [REDACTED]

gegenseitig. Der Nacherbfall tritt ein beim Tode des Vorerben. Die Vorerben sind befreit.

Gemäß Erbschein des Amtsgerichts Regensburg vom 19.01.2024 (Az.: 552 VI 3835/23); eingetragen am 07.06.2024.

Ein Nacherbenvermerk im Grundbuch verhindert den gutgläubigen Erwerb eines Nachlassgrundstücks durch einen Dritten.

Somit ist ein Kapitalwert in Höhe des bis zu dieser Rangstelle belasteten Verkehrswertes gegeben (ohne Berücksichtigung Abt.II/4).

Ein Wertanteil gemäß Eigentumsverhältnisse ist nicht gegeben, da von der Nacherbfolge alle Eigentumserbengemeinschaften betroffen sind und somit ein anteiliger Verkauf der unbelasteten Anteile ohne Zustimmung der Eigentümer der belasteten Anteile aufgrund der Erbengemeinschaft nicht möglich ist.

$$390.000 \text{ €} - 16.000 \text{ €} - 14.000 \text{ €} - 7.800 \text{ €} = \mathbf{352.200 \text{ €}}$$

6.) Am Anteil Abt.I/3.1, 3.2, 4.1, 4.2: Weitere Nacherbfolge ist angeordnet.

Weiterer Nacherbe [REDACTED] ist:

[REDACTED]. Der weitere Nacherbfall tritt ein beim Tode des letztversterbenden Vorerben.

Gemäß Erbschein des Amtsgerichts Regensburg vom 19.01.2024 (Az.: 552 VI 3835/23); eingetragen am 07.06.2024.

Ein Nacherbenvermerk im Grundbuch verhindert den gutgläubigen Erwerb eines Nachlassgrundstücks durch einen Dritten.

Somit ist ein Kapitalwert in Höhe des bis zu dieser Rangstelle belasteten Verkehrswertes gegeben (ohne Berücksichtigung Abt.II/4 + 5).

Ein Wertanteil gemäß Eigentumsverhältnisse ist nicht gegeben, da von der Nacherbfolge alle Eigentumserbengemeinschaften betroffen sind und somit ein anteiliger Verkauf der unbelasteten Anteile ohne Zustimmung der Eigentümer der belasteten Anteile aufgrund der Erbengemeinschaft nicht möglich ist.

390.000 € - 16.000 € - 14.000 € - 7.800 € = **352.200 €**

7.) Am Anteil Abt.I/3.1, 4.1: Der Erbanteil [REDACTED]

[REDACTED] am Nachlass [REDACTED] ist wegen einer Forderung verpfändet an [REDACTED]

[REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 24.06.2024, UVZ-Nr.1363/2024, Notar Dr. Tobias Kappler, Osterhofen; eingetragen am 11.07.2024.

Eine Verpfändung im Grundbuch verhindert den Erwerb des Eigentumsanteils durch einen Dritten.

Somit ist ein Kapitalwert in Höhe des bis zu dieser Rangstelle belasteten Verkehrswertes gegeben (ohne Berücksichtigung Abt.II/4 - 6).

Ein Wertanteil gemäß Eigentumsverhältnisse ist nicht gegeben, da von der Verpfändung alle Eigentumserbengemeinschaften betroffen sind und somit ein anteiliger Verkauf der unbelasteten Anteile ohne Zustimmung der Eigentümer der belasteten Anteile aufgrund der Erbengemeinschaft nicht möglich ist.

390.000 € - 16.000 € - 14.000 € - 7.800 € = **352.200 €**

- 8.) Am Anteil Abt.I/2.4: Der Erbanteil [REDACTED] am Nachlass [REDACTED] ist wegen einer Forderung verpfändet an [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 24.06.2024, UVZ-Nr. 1363/2024, Notar Dr. Tobias Kappler, Osterhofen; eingetragen am 11.07.2024.

Eine Verpfändung im Grundbuch verhindert den Erwerb des Eigentumsanteils durch einen Dritten.

Somit ist ein Kapitalwert in Höhe des bis zu dieser Rangstelle belasteten Verkehrswertes gegeben (ohne Berücksichtigung Abt.II/4 - 7).

Ein Wertanteil gemäß Eigentumsverhältnisse ist zu ½ gegeben, da die Verpfändung ½ Eigentumsanteil einer Erbengemeinschaft betrifft.

$$(390.000 \text{ €} - 16.000 \text{ €} - 14.000 \text{ €} - 7.800 \text{ €})/2 = \mathbf{176.100 \text{ €}}$$

- 9.) Am Anteil Abt.I/3.2, 4.2: Der Erbanteil der [REDACTED] am [REDACTED] ist wegen einer Forderung verpfändet an [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 24.06.2024, UVZ-Nr. 1363/2024, Notar Dr. Tobias Kappler, Osterhofen; eingetragen am 11.07.2024.

Eine Verpfändung im Grundbuch verhindert den Erwerb des Eigentumsanteils durch einen Dritten.

Somit ist ein Kapitalwert in Höhe des bis zu dieser Rangstelle belasteten Verkehrswertes gegeben (ohne Berücksichtigung Abt.II/4 - 8).

Ein Wertanteil gemäß Eigentumsverhältnisse ist nicht gegeben, da von der Verpfändung alle Eigentumserbengemeinschaften betroffen sind und somit ein anteiliger Verkauf der unbelasteten Anteile ohne Zustimmung der Eigentümer der belasteten Anteile aufgrund der Erbengemeinschaft nicht möglich ist.

$$390.000 \text{ €} - 16.000 \text{ €} - 14.000 \text{ €} - 7.800 \text{ €} = \mathbf{352.200 \text{ €}}$$

Donaustauf, den 05.09.2025



---

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.