Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 279/2025

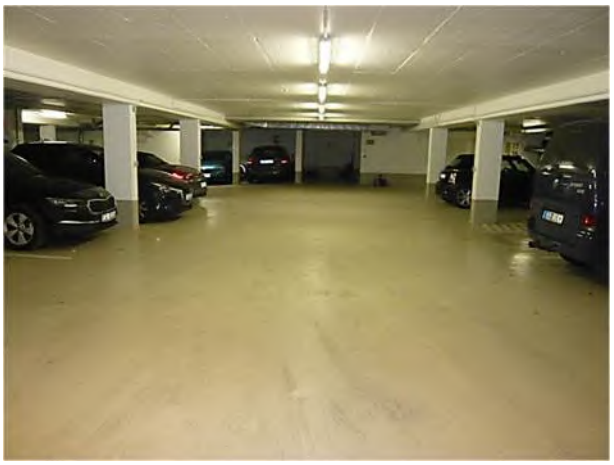
Bezugnahme:	Gutachten vom 23.06.2026, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.
Objekt/e:	1/4 Anteil an Kfz-Vierfachparker Nr. 24, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz unten rechts laut Aufteilungsplan.
Lage:	Gleissenweg 13 – 31 in 85737 Ismaning; relativ zentrale und gute Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse in Ismaning mit guter verkehrstechnischer Anbindung sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr als auch für den Individualverkehr an die Landeshauptstadt München. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen.
Grundbuch:	Amtsgericht München, Gemarkung Ismaning, Blatt 9015. 3/1.000 MEA am Grundstück Fl.Nr. 137, Gleissenweg 13 – 31, Gebäude- und Freifläche zu 1.967 m², verbunden mit Sondereigentum an Vierfachparker Nr. 24 lt. Aufteilungsplan.
Verkehrswert:	Geschätzt zum 07.04.2026 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- oder Sondereigentum **15.000 €**
Beurteilung:	Das ca. im Jahr 1994 errichtete Anwesen stellt sich zum Stichtag, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Entsprechend der Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden sowie demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht bzw. waren der Beschlusssammlung nicht zu entnehmen. Im Gutachten wurde der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Tiefgarage und Außenanlagen angenommen. Der Vierfachparker Nr. 24 befindet sich im Nordosten der Tiefgarage. Mit dem 1/4 Anteil am Vierfachparker Nr. 24 ist das Recht auf ausschließliche Nutzung des Stellplatzes unten rechts verbunden. Bauartbedingt dürfte der Stellplatz für größere Fahrzeuge wie z. B. SUVs kaum geeignet sein. Der Rangierbereich vor den Stellplätzen ist ausreichend dimensioniert; die Erreichbarkeit des gegenständlichen Stellplatzes (unten rechts) wird aufgrund seiner Mikrolage in der Tiefgarage als gut beurteilt. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht. Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme waren am Bodenblech des gegenständlichen Stellplatzes deutliche Gebrauchs- und Rostspuren erkennbar; gegebenenfalls muss in einem absehbaren Zeitraum mit dessen Austausch gerechnet werden.
Nutzung:	Angaben, ob bzw. an wen der gegenständliche Vierfachparker Nr. 24 (unten/rechts) zum Stichtag eventuell fremdvermietet war, wurden nicht

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

gemacht; ein Mietvertrag wurde nicht in Vorlage gebracht. Insofern können hinsichtlich einer eventuellen Eigennutzung/Fremdvermietung keine Angaben gemacht werden.

Hausgeld:	Zum Stichtag, monatlich rd.	30 €
Rücklagen:	Zum 31.12.2024 rd.	6.000 €

Fotodokumentation



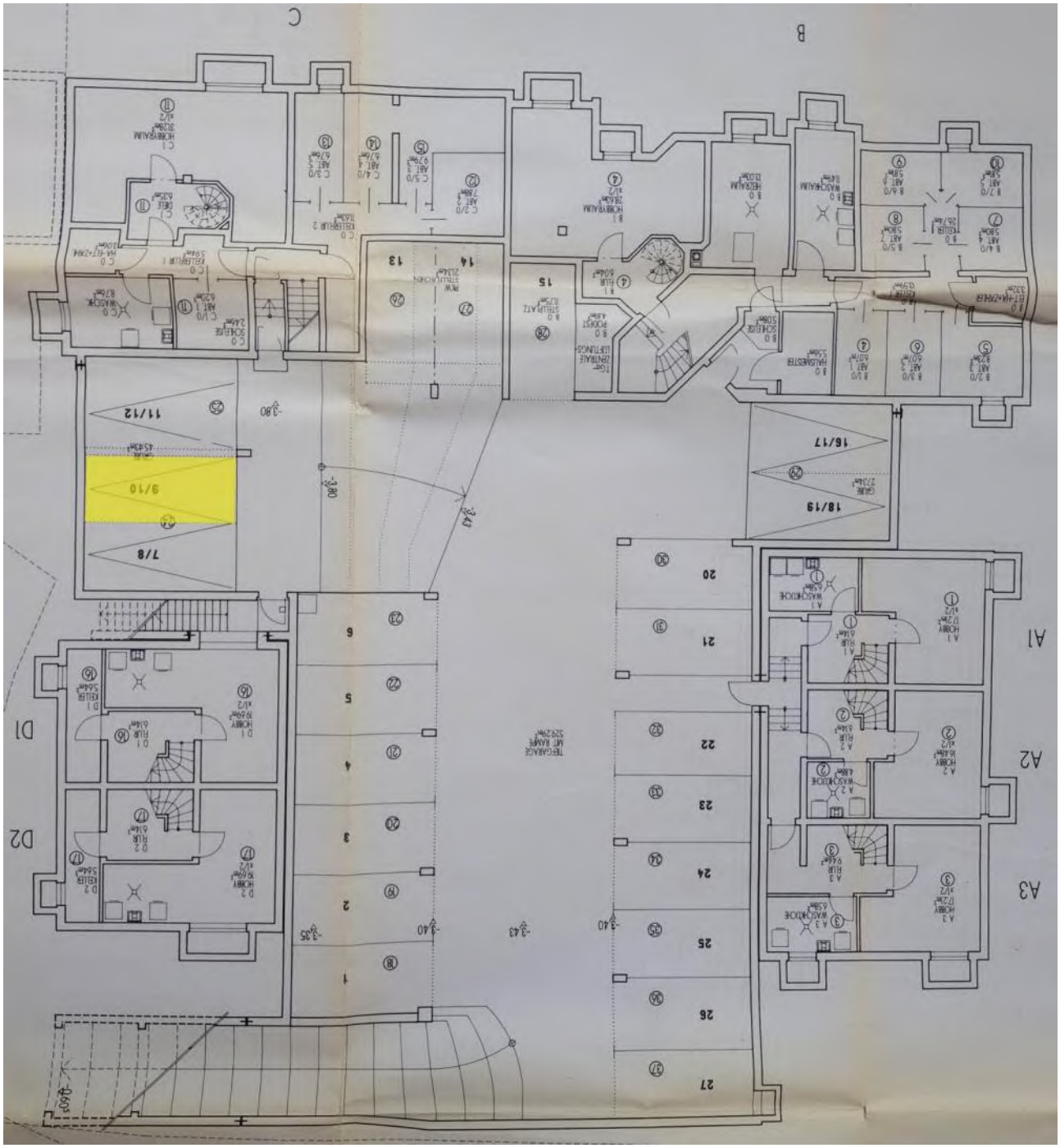
Tiefgarage



Vierfachparker Nr. 24, unten rechts

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

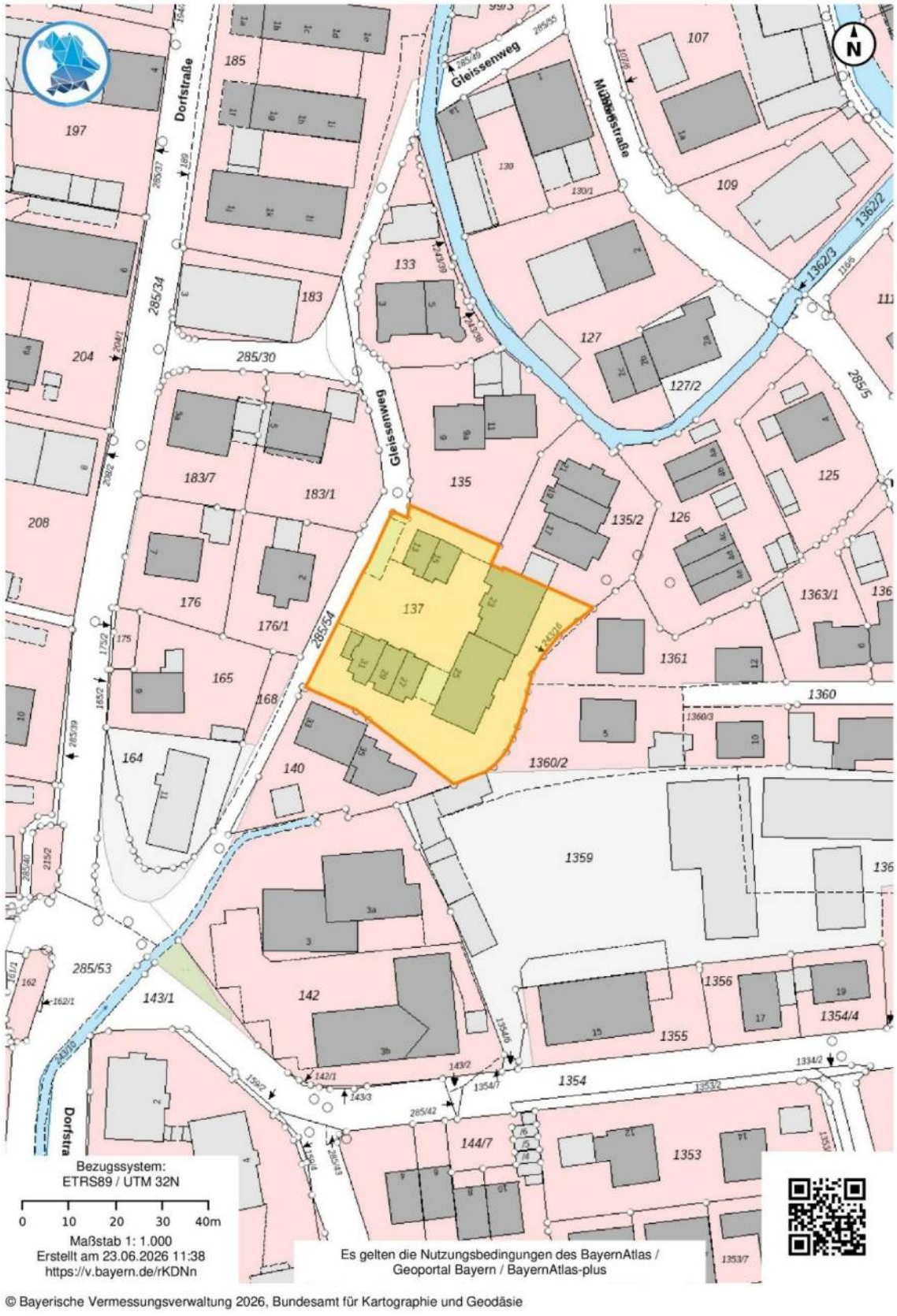
Aufteilungsplan, Untergeschoss/Tiefgarage (unmaßstäbliche Darstellung)



Vierfachparker Nr. 24

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)



Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig. Für den Inhalt o. a. Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.