ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1514 K 279/2025**,
über den Verkehrswert (Marktwert) von



1/4 Anteil an Kfz-Vierfachparker Nr. 24, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz unten rechts,

im Anwesen Gleissenweg 13 – 31 in 85737 Ismaning, Grundstück Fl.Nr. 137, Gemarkung Ismaning

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 07.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 25-1144 vom 23. Juni 2026
Mehrfertigung

Digitale Fassung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen 4

1.1 Auftraggeber 4
1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e 4
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 4
1.4 Arbeitsunterlagen 5
1.5 Ortsbesichtigung 5
1.6 Erhebungen 6
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben 7

2.0 Objektbeschreibung 10

2.1 Lage 10
2.1.1 Makrolage 10
2.1.2 Mikrolage 11
2.2 Grundbuch 13
2.3 Grundstück 15
2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand 16
2.5 Baurechtliche Gegebenheiten 17
2.6 Bauliche Anlagen 18
2.7 Vierfachparker Nr. 24 19
2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich) 20
2.9 Marktentwicklung 20
2.10 Zusammenfassung und Beurteilung 21

3.0 Bewertungskriterien 23

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens 23
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten 24

4.0 Wertermittlung 25

4.1 Mietansätze (Marktmiete/Jahresrohertrag) 25
4.2 Betriebskosten 26
4.3 Bewirtschaftungskosten 26
4.4 Wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer 27
4.5 Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor 28
4.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse 29
4.7 Objektspezifische Grundstücksmerkmale 29
4.8 Ertragswertberechnung 30

5.0 Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich/informativ) 31

6.0 Verkehrswert 32

Digitale Fassung

Anlagen:

Lage im Landkreis München
Übersichtskarte, Maßstab ca. 1:200.000 und 1:50.000
Ortsplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000
Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000
Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000
Baubeschreibung vom 09.06.1993
Aufteilungsplan, Untergeschoss/Tiefgarage mit Vierfachparker Nr. 24
Fotos in Kopie vom 07.04.2026

Digitale Fassung

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, Infanteriestraße 5 in 80325 München, erstellt.

1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB von

1/4 Anteil an Kfz-Vierfachparker Nr. 24, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz unten rechts,

im Anwesen Gleissenweg 13 – 31 in 85737 Ismaning, Grundstück Fl.Nr. 137, Gemarkung Ismaning,

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens, Geschäftsnummer: 1514 K 279/2025, gemäß Anordnungsbeschluss vom 29.08.2025.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 07.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung).

Digitale Fassung

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 29.08.2025, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Ismaning (Teileigentumsgrundbuch), Blatt 9015 vom 14.07.2025, in Kopie
- Auszug aus der Teilungserklärung URNr. 952 vom 28.09.1993, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 3965 vom 15.12.1993, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.11.1993 mit Grundriss Untergeschoss/Tiefgarage, in Kopie
- Auszug aus dem Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 2965 vom 22.11.1994, in Kopie
- Auszug aus der Baubeschreibung vom 09.06.1993, in Kopie
- Auszug aus dem Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 3049 vom 22.11.1995, in Kopie
- Auszug aus dem Kaufvertrag URNr. 1545 vom 25.10.2001, in Kopie
- Auszug aus der Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft vom 06.06.2016 bis 05.06.2024, als PDF-Datei
- Auszug aus der Einzel-Jahresabrechnung 2024 für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 für Vierfachparker Nr. 24 (unten/rechts) vom 14.10.2025, als PDF-Datei
- Auszug aus den Einzel-Wirtschaftsplan 2025 für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025 für Vierfachparker Nr. 24 (unten/rechts) vom 14.10.2025, als PDF-Datei
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München,
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung der Tiefgarage und des gegenständlichen Vierfachparkers Nr. 24 (unten/rechts) sowie exemplarisch eines Teils des Gemeinschaftseigentums und der Außenanlagen erfolgte am 07.04.2026 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito.

Durch das Objekt führte der Hausmeister, Herr *.*.

Digitale Fassung

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.6 Erhebungen

Im Amtsgericht München, Grundbuchamt, wurden Teilungsplankopien gefertigt und (auszugsweise)

- die Teilungserklärung URNr. 952 vom 28.09.1993,
- der Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 3965 vom 15.12.1993,
- der Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.11.1993 mit Grundriss Untergeschoss/Tiefgarage,
- der Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 2965 vom 22.11.1994,
- die Baubeschreibung vom 09.06.1993,
- der Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 3049 vom 22.11.1995 sowie
- der Kaufvertrag URNr. 1545 vom 25.10.2001

kopiert.

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der zuständigen Bauverwaltung Recherchen vorgenommen.

Ferner wurden von der zuständigen Hausverwaltung (auszugsweise)

- die Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft vom 06.06.2016 bis 05.06.2024,
- die Einzel-Jahresabrechnung 2024 für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 für Vierfachparker Nr. 24 (unten/rechts) vom 14.10.2025 sowie
- der Einzel-Wirtschaftsplan 2025 für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025 für Vierfachparker Nr. 24 (unten/rechts) vom 14.10.2025

beschafft.

Digitale Fassung

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München wurden Erhebungen bezüglich der Bodenrichtwerte und der Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:
Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und miet-/pachtfreien Zustand, also frei von eventuell wertbeeinflussenden, gegebenenfalls noch gesondert zu berücksichtigenden Eintragungen in den Abteilungen II und III des (jeweiligen) Grundbuchs, sonstigen hier nicht eingetragenen Lasten und Beschränkungen, eventuellen Rechten/Dienstbarkeiten an Nachbargrundstücken sowie (eventuell) noch ausstehenden/bereits fälligen bzw. kurzfristig anstehenden Sonderumlagen, (eventuell) noch anfallenden Erschließungsbeiträgen bzw. Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) usw., des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Zum

Digitale Fassung

Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des Bewertungsobjekts erfolgen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich

Digitale Fassung

wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektrosmog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das/die Objekt/e werde/n bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Digitale Fassung

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich im Anwesen Gleissenweg 13 – 31 in 85737 Ismaning.

Die ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Gemeinde Ismaning, bestehend aus dem gleichnamigen Hauptort und dem hiervon rd. 5 km nördlich gelegenen Ortsteil Fischerhäuser, mit einer Fläche von rd. 40 km² und ca. 18.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) ist (Luftlinie) rd. 12 km nordöstlich des Stadtzentrums der Landeshauptstadt München (Marienplatz), eingebettet zwischen den Landkreisen Freising im Norden und Erding im Osten sowie den Nachbargemeinden Aschheim im Südosten, Unterföhring im Süden und Garching im Westen, am östlichen Isarufer gelegen (s. Übersichtskarten i. d. Anlage).

Ismaning gehört verwaltungstechnisch zum Landkreis München. Insbesondere durch die Nähe zur Landeshauptstadt sowie zum Münchner Flughafen gehört die Gemeinde – die sich trotz des stetigen Wachstums der vergangenen Jahre ihren dörflichen Charakter im positiven Sinn bewahrt hat – zu den prosperierenden Wirtschaftsstandorten und zählt zu den guten bis sehr guten Wohnlagen mit hohem Freizeitwert im nordöstlichen Umland von München. Zudem ist sie Teil der NordAllianz, einem Zusammenschluss der Kommunen Eching, Garching, Hallbergmoos, Ismaning, Neufahrn, Oberschleißheim, Unterföhring und Unterschleißheim mit dem Ziel, strategische Förderung der Wirtschaft und Wissenschaft sowie des Wohnraums und der Umwelt zu betreiben.

Die überregionale Verkehrsanbindung Ismanings erfolgt vorrangig über die Bundesstraßen 471 (Oberschleißheim – Aschheim) im Norden und Westen, die als Zubringer zur Autobahn A 9 (München – Nürnberg) mit Anschlussstelle Garching-Süd im Nordwesten bzw. zum Autobahnring A 99 (München-Ost) mit Anschlussstelle Aschheim-Ismaning im Südosten dient, und 388 (Ismaning – Erding) im Nordosten sowie über die das Gemeindegebiet in Nordost-/Südwestrichtung querende Freisinger/Münchener Straße (M13), die in ihrer Verlängerung bis zur Münchner Innenstadt im Südwesten reicht (s. Übersichtskarten i. d. Anlage).

Digitale Fassung

2.1.2 Mikrolage

Das Anwesen Gleissenweg 13 – 31 ist relativ zentral im Hauptort (Ismaning) in einem Dorfgebiet im Geviert Bahnhofstraße im Norden, Mühlenstraße im Osten, Zacherlstraße im Süden und Dorfstraße im Westen, unmittelbar östlich des Gleissenwegs gelegen (s. Ortsplanausschnitt bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Beim Gleissenweg handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine kaum befahrene Anliegerstraße in einer Tempo-30-Zone, die von der Mühlenstraße im Nordosten bis zur Zacherlstraße im Südwesten reicht und in Nord-/Südrichtung auf Höhe des gegenständlichen Anwesens als Sackstraße ohne Wendehammer endet (s. Ortsplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Dieser Bereich gehört zu den guten und ruhigen Wohnlagen mit relativ guter Wohnadresse in Ismaning.

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch Individualbebauung mit überwiegend Reihen- und Doppelhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss, Obergeschoss und bis zu ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach in meist offener, durchgrünter Bauweise unterschiedlicher Baualterskategorie (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Die Entfernung zum Ortszentrum von Ismaning (Rathaus) im Norden beträgt (Luftlinie) ca. 0,5 km, zur Bundesstraße 471 im Norden bzw. Osten rd. 1,6 km bzw. 1,1 km, zur Bundesstraße 388 im Nordosten rd. 1,5 km, zur Münchener Straße (M13) im Westen rd. 0,4 km, zu den Autobahnen A 99 (Autobahnring München-Ost) mit Anschlussstelle Aschheim/Ismaning im Südosten rd. 3,7 km und A 9 (München – Nürnberg) mit Anschlussstelle Garching-Süd im Nordwesten rd. 3,4 km und zum Ismaninger S-Bahnhof im Nordosten rd. 0,4 km (s. Übersichtskarten bzw. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerörtliches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich vorrangig auf die Kreisstraße M13 (Münchener Straße) im Westen (s. Ortsplanausschnitt i. d. Anlage).

Digitale Fassung

An öffentlichen Verkehrsverbindungen ist zu nennen die Buslinie 236 (Fischerhäuser – Waldorfschule) mit Haltestelle Hauptstraße, (Luftlinie) rd. 0,2 km nordwestlich bzw. ca. fünf Gehminuten entfernt, sowie die regionalen Buslinien 230 (Haar – Garching, Forschungszentrum), 231 (Ismaning – München, Studentenstadt) und der Expressbus X202 (Ismaning – Unterschleißheim, Robert-Bosch-Straße) mit gemeinsamer Haltestelle Ismaning, (Luftlinie) rd. 0,4 km nordöstlich bzw. ca. acht Gehminuten entfernt.

Ferner stehen zur Anbindung an die Landeshauptstadt München bzw. den Flughafen München die S-Bahn S8 (Herrsching – Flughafen München) mit Haltestelle Ismaning, Fahrzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof bzw. zum Flughafen ca. 30 min bzw. 13 min, sowie ab Haltestelle Studentenstadt die U6 (Garching, Forschungszentrum – Klinikum Großhadern), Fahrzeit bis zum Münchner Marienplatz ca. 10 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sind, mit Ausnahme einer Bäckerei im Südwesten, in fußläufiger Entfernung nicht gegeben und finden sich erst entlang der Münchener Straße sowie im Gewerbegebiet Osterfeldstraße (Luftlinie) rd. 1,1 km nördlich.

Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Sportplätze, Ärzte verschiedener Fachrichtungen etc.) sind vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist insbesondere auf die Isarauen, (Luftlinie) rd. 1,0 km westlich, sowie auf den Speichersee, rd. 3,0 km südöstlich, und den Feringasee, rd. 2,9 km südlich entfernt hinzuweisen.

Digitale Fassung

2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 14.07.2025 ist das gegenständliche Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht München **Grundbuch von Ismaning** Band 239 Blatt Nr. 9015 Bestandsverzeichnis Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe ha	a	m²
1	2	3		4		
1	-	3/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		137	Gleissenweg 13,15,23,25,27,29,31 Gebäude- und Freifläche		19	67
		verbunden mit Sondereigentum an				
		Vierfachparker Nr. 24				
		lt. Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Bd. 239 mit 240 Bl. 8992 mit 9028).				
		Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				
		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 28.09.1993 -URNr. 952/Notar [redacted]; Nachtrag vom 15.12.1993 -URNr. 3965/Notar [redacted] und Nachtrag vom 22.11.1995 -URNr. 3049/Notar Dr. [redacted]; Übertragen aus Bd. 236 Bl. 8916; eingetragen am 04.12.1995. [redacted]				

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nr. 1 h Anstelle von 1 g:
anonymisiert
- zu ¼ -

Digitale Fassung

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht München
Grundbuch von Ismaning — **Band** 239 **Blatt Nr.** 9015 **Zweite Abteilung** — Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Baubeschränkung und Abstandsflächenregelung für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 140 und 141; gemäß Bewilligung vom 22.01.1969-URNr. 165/Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt. II Nr. 2; eingetragen am 21.02.1969; hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 04.12.1995. [redacted]
2	1	Baubeschränkung und Abstandsflächenregelung für Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 22.01.1969-URNr. 165/Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt. II Nr. 1; eingetragen am 21.02.1969; hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 04.12.1995. [redacted]
3	1	Kinderspielplatzrecht für Gemeinde Ismaning; gemäß Bewilligung vom 16.12.1991 -URNr. 4451/Notar [redacted]; eingetragen am 18.02.1992; hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 04.12.1995. [redacted]
4	1	Reallast (Kostentragungsverpflichtung); für Gemeinde Ismaning; gemäß Bewilligung vom 16.12.1991 -URNr. 4451/Notar [redacted]; eingetragen am 18.02.1992; hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 04.12.1995. [redacted]
5	1	Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 135; gemäß Bewilligung vom 22.11.1994 -URNr. 2965/Notar Dr. [redacted]; Gleichrang mit Abt. II/6 eingetragen am 23.11.1995; hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 04.12.1995. [redacted]

Digitale Fassung

Amtsgericht München
Grundbuch von Ismaning
Band 239 Blatt 90[illegible] Zweite Abteilung
Einlegebogen 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
6	1	Bebauungsverbot für a) jeweiligen Eigentümer von Flst. 135; b) Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 22.11.1994 -URNr. 2965/Notar Dr. Dr. [redacted]; Gleichrang untereinander und Gleichrang mit Abt. II/5; eingetragen am 23.11.1995; hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 04.12.1995. [redacted] [redacted]
7	1	Zufahrts- und Weganbindungsrecht für Gemeinde Ismaning; gemäß Bewilligung vom 22.11.1995 -URNr. 3048/Notar Dr. Dr. [redacted]; eingetragen am 01.12.1995; hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 04.12.1995. [redacted] [redacted]

Lfd. Nrn. 8 – 12 gelöscht

Lfd. Nr. 13 AM Anteil Abt. I/1h
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 279/2025); eingetragen am 14.07.2025.

Anmerkung:

Die Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs sind bei Objekten der vorliegenden Art üblich und werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

2.3 Grundstück

Das Grundstück Fl.Nr. 137, Gemarkung Ismaning, mit einem Ausmaß von 1.967 m² hat unregelmäßige Polygonform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 42 m x 47 m und ist nordost-/südwestgerichtet. Die Grundstücksgrenzen verlaufen überwiegend geradlinig bzw. teils bogenförmig. Die Straßenfront am Gleissenweg im Westen beträgt ca. 48 m (s. Lageplan i. d. Anlage).

Digitale Fassung

Der Geländeverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Das Grundstück ist, soweit erkennbar, mit Buschwerk und Hecken eingefriedet, wobei Zugang und Zufahrt an der Nordwestecke nicht eingefriedet sind.

Die Wege und Zufahrtsflächen sind mit Betonformsteinen gepflastert; Bodenentwässerung ist vorhanden (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen, soweit erkennbar, einen der Jahreszeit entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck.

Anmerkung:
In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen, nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand

Zugang und Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 137, Gemarkung Ismaning, erfolgen über den Gleissenweg von Nordwesten. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt befindet sich an der Nordwestecke des Grundstücks und erfolgt ebenfalls über den Gleissenweg, jedoch von Norden (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Beim Gleissenweg mit einer Breite von ca. 6 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine kaum befahrene Anliegerstraße in einer Tempo-30-Zone, die von der Mühlenstraße im Nordosten bis zur Zacherlstraße im Südwesten reicht und in Nord-/Südrichtung auf Höhe des gegenständlichen Anwesens als Sackstraße ohne Wendehammer endet. Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden. Gehwege sind nicht angelegt; Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund sind nicht gegeben (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

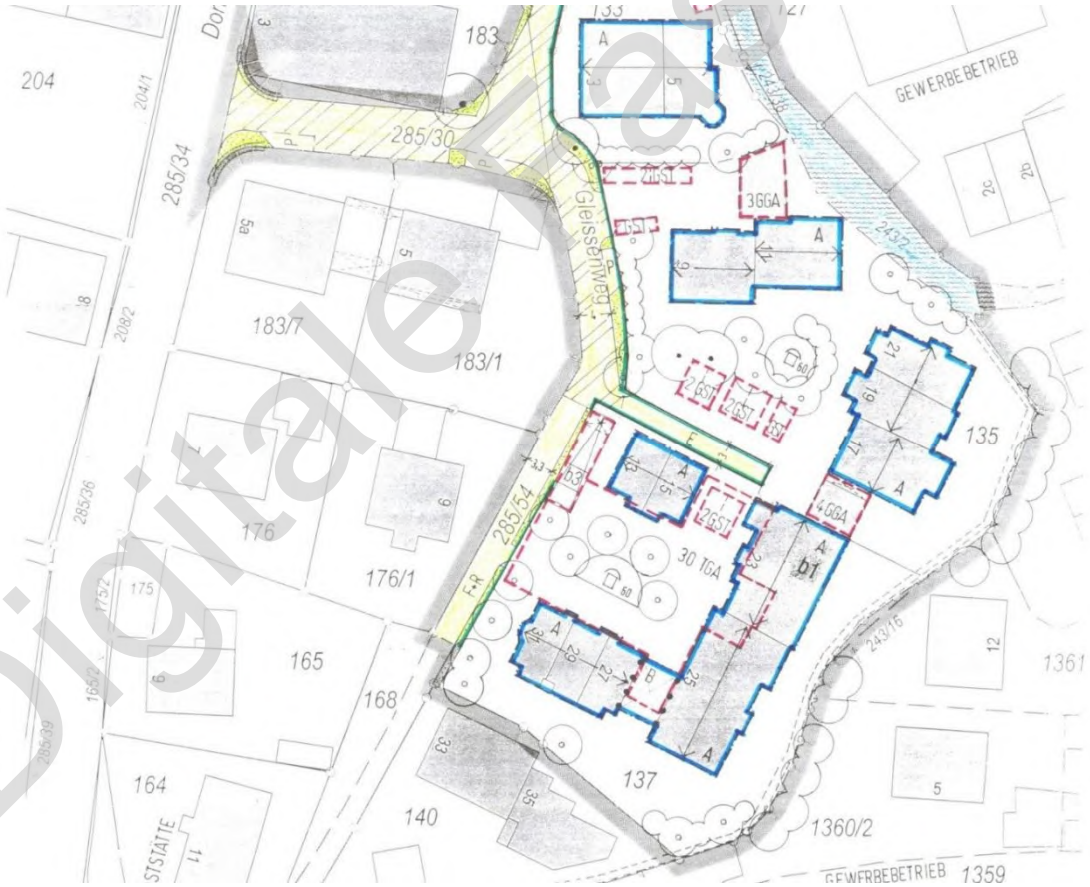
Digitale Fassung

Das Grundstück verfügt laut vorliegenden Unterlagen über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Anmerkung:
Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Für den Bereich, zu dem das Anwesen Gleissenweg 13 – 31 gehört, liegt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 83 „Am Gleissenweg“ der Gemeinde Ismaning, rechtsverbindlich seit dem 05.06.2000, vor:



Im Wesentlichen sind für das betreffende Grundstück festgesetzt:

- Dorfgebiet (MD)
- Baufelder/Baugrenzgefüge
- Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,5
- Geschossflächenzahl (GFZ) max. 0,6

Digitale Fassung

Ergänzend sind die örtlichen Gemeindesatzungen, wie z. B. die Begrünungs-, Einfriedungs-, Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung sowie die Baumschutzverordnung, zu beachten.

Das Grundstück ist mit einem Doppel-, einem Reihen- und zwei Mehrfamilienhäusern mit Erd-, Ober- und ausgebauten Dachgeschossen unter Satteldach bebaut (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Anmerkung:
Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die aufstehende Bebauung weitestgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks entspricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine Überprüfung der Wertermittlung erforderlich. Grundsätzlich ist zudem anzumerken, dass eventuell vorhandene Baurechtsreserven (nach Einschätzung des Unterzeichners) bei Eigentumsanlagen/Eigentümergemeinschaften nur schwer bzw. ggf. auch gar nicht realisierbar sein können.

2.6 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Nach Aktenlage wurde das Grundstück Fl.Nr. 137, Gemarkung Ismaning, ca. 1994 in damals üblicher konventioneller Massivbauweise mit einem Doppelhaus, einem Reihen- (Dreispänner) und zwei Mehrfamilienhäusern, jeweils mit Erd-, Ober- und ausgebauten Dachgeschossen unter Satteldach bebaut. Die Gebäude wurden u-förmig entlang der nord- bzw. südöstlichen und der südwestlichen Grundstücksgrenze errichtet (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).
Zudem ist in dem Grundstück eine Tiefgarage vorhanden.

Entsprechend dem Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 3965 vom 15.12.1993 sind in dem Anwesen 17 Wohneinheiten sowie 27 Kfz-Abstellplätze in der Tiefgarage vorhanden.

Digitale Fassung

Bauwerksbeschreibung

Hierzu wird auf die Baubeschreibung vom 09.06.1993 als Anlage 1 zum Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 2965 vom 22.11.1194 sowie auf die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

Gemeinschaftsräume

Laut dem im Amtsgericht München, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.11.1993 steht im Kellergeschoss des Gebäudes Hs.Nr. 25 ein Waschraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung (s. Aufteilungsplan *Untergeschoss/Tiefgarage* i. d. Anlage).

Bau- und Unterhaltungszustand:

Die Tiefgarage hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck. Laut Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufend anfallende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden sowie demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht bzw. waren der Beschlusssammlung nicht zu entnehmen. Insofern wird bei der nachfolgenden Bewertung der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung und der Tiefgarage sowie der Außenanlagen angenommen.

2.7 Vierfachparker Nr. 24

Die Tiefgaragenein-/-ausfahrt erfolgt vom Gleissenweg von Norden über eine einspurige Rampe mit elektrisch bedienbarem Tor mit Schlüssel-/Ampelschaltung (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Zudem ist der direkte Zugang von den jeweiligen Gebäuden in die Tiefgarage gegeben (s. Aufteilungsplan *Untergeschoss/Tiefgarage* i. d. Anlage).

Mikrolage

Der Vierfachparker Nr. 24 befindet sich im Nordosten der Garage zwischen den Gebäuden Hs.Nr. 23 im Südosten und Hs.Nr. 15 im Nordwesten. Der Rangierbereich vor den Stellplätzen ist ausreichend dimensioniert (s. Lageplan bzw. Aufteilungsplan *Untergeschoss/Tiefgarage* i. d. Anlage).

Digitale Fassung

Laut Kaufvertrag URNr. 1545 vom 25.10.2001 ist mit dem 1/4 Anteil am Vierfachparker Nr. 24 das Recht auf ausschließliche Nutzung des Stellplatzes unten rechts verbunden; dieser ist in der Tiefgarage mit *„Nr. 9“* gekennzeichnet.

Unterhaltungszustand

Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht. Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme waren am Bodenblech des gegenständlichen Stellplatzes deutliche Gebrauchs- und Rostspuren erkennbar (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Gegebenenfalls muss in einem absehbaren Zeitraum mit dessen Austausch gerechnet werden.

2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

Nutzung

Angaben, ob bzw. an wen der gegenständliche Vierfachparker Nr. 24 (unten/rechts) zum Stichtag eventuell fremdvermietet war, wurden nicht gemacht; ein Mietvertrag wurde nicht in Vorlage gebracht. Insofern können hinsichtlich einer eventuellen Eigennutzung/Fremdvermietung keine Angaben gemacht werden.

Erhaltungsrücklage

Gemäß Einzel-Jahresabrechnung 2024 vom 14.10.2025 betrug die Höhe der Erhaltungsrücklage für die Tiefgarage zum 31.12.2024 rd. 6.000 €

Hausgeld

Das monatliche Hausgeld betrug entsprechend dem Einzel-Wirtschaftsplan 2025 vom 14.10.2025 zum Stichtag rd. 30 €

2.9 Marktentwicklung

Marktberichte zur allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarktes für den Bereich, zu dem das gegenständliche Bewertungsobjekt gehört, werden vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München nicht veröffentlicht.

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist für die ersten zwei Monate 2026 eine leichte Steigerung der Vertragsanzahl von 2% und des Geldumsatzes von 6% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festzustellen.

Digitale Fassung

Auf dem **Wohnungs- und Teileigentumsmarkt** (z. B. Büros, Läden, Garagen) stieg die Verkaufsanzahl im 1. – 4. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich um plus 19%. Für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen ergab sich eine durchschnittliche Preisrückgangsrate in Höhe von minus 2%.

Quelle: Frühjahrsticker 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

2.10 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine 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 handelt. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen.

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. Insofern wird bei der nachfolgenden Bewertung 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.

Digitale Fassung

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des gegenständlichen Bewertungsobjekts werden aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, generell als gut beurteilt, wobei als Kaufinteressenten vorrangig Mitglieder der Eigentümergemeinschaft infrage kommen dürften.

Digitale Fassung

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

Digitale Fassung

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Da von der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise benannt werden konnte, wird die nachfolgende Wertermittlung nach dem **vereinfachten Ertragswertverfahren** durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:			07.04.2026
Grundstück:			
Fl.Nr. 137, Gemarkung Ismaning:			1.967 m²
Aufstehende Bebauung:			
Baujahr:		ca.	1994
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2026 - 1994	ca.	32 Jahre
Übliche Ø wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	80 Jahre
Rechnerische Ø Restnutzungsdauer (RND)	80 Jahre - 32 Jahre	ca.	48 Jahre
Vierfachparker Nr. 24:			
Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug vom 14.07.2025: (1.967 m² / 1.000 x 3,0 / 4,0)	1/4 Anteil an 3/1.000		1,48 m²
Sondernutzungsrechte:			Stellplatz unten/rechts

Digitale Fassung

4.0 Wertermittlung

Vorbemerkung/Erläuterung:

Wie bereits vorne erwähnt, wird nachfolgende Wertermittlung nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren durchgeführt. Das vereinfachte Ertragswertverfahren findet Anwendung bei der Ermittlung des Werts von bebauten Grundstücken mit baulichen Anlagen mit langer Restnutzungsdauer, insbesondere bei Eigentumswohnanlagen. Dabei entfällt die Ermittlung des Bodenwerts, denn dessen Anteil am Ertragswert tendiert mit wachsender Restnutzungsdauer gegen eine zu vernachlässigende Größe, sodass sich der Ertragswert von Objekten mit längerer Restnutzungsdauer allein durch die Kapitalisierung des nachhaltig erzielbaren Reinertrages ermitteln lässt. Somit stellt sich das vereinfachte Ertragswertverfahren wie folgt dar:

Marktmiete/Jahresrohertrag
– üblicherweise nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten
= Jahresreinertrag
x Rentenbarwertfaktor
= Barwert des Reinertrags (vorläufiger Ertragswert)
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
= Ertragswert des Grundstücks

4.1 Mietansätze (Marktmiete/Jahresrohertrag)

Bei der Ermittlung des Jahresrohertrages werden die Einnahmen (Mieten, Pachten, Werbeeinnahmen usw.) angesetzt, die als nachhaltig erzielbar erachtet werden. Liegen die tatsächlichen Erträge unter diesen und ist eine entsprechende Anhebung kurzfristig nicht möglich (z. B. aufgrund längerfristiger Verträge oder wegen gesetzlicher Begrenzung der Mietsteigerungen wie z. B. Kappungsgrenze oder Mietpreisbremse), sind die Mindereinnahmen zu kapitalisieren und als Negativposten (negativer Sonderwert) zu berücksichtigen. Die umlegbaren Nebenkosten (gemäß BetrKV) werden nicht berücksichtigt, da diese vom Mieter getragen werden und aus Sicht des Eigentümers als durchlaufende Posten zu bewerten sind.

Wiedervermietungsmiete

In den einschlägigen Internetportalen wurde zum Stichtag eine Vielzahl an Kfz-Stellplätzen in Ismaning angeboten. Für Stellplätze in einem Duplexparker betrug die Angebotsspanne rd. 50 € bis 70 €; dabei handelt es sich um unverhandelte Angebotsmieten.

Digitale Fassung

Objektspezifische Mietansätze (Marktmiete/Jahresrohertrag):

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale, insbesondere Art, Größe, Beschaffenheit und Lage, wird bei der nachfolgenden Wertermittlung zum Stichtag folgende kalkulatorische, durchschnittlich marktüblich erzielbare monatliche Nettokaltmiete (Jahresrohertrag) von ca. 50 € bis 70 €,

im Mittel rd.	60 €
in Ansatz gebracht	

4.2 Betriebskosten

Die Betriebskosten sind in den ermittelten Nettokaltmieten nicht enthalten. Sie werden marktüblich neben der Nettokaltmiete als Umlage erhoben und sind damit als durchlaufender Posten nicht Bestandteil des Rohertrages. Sie bleiben daher bei den Bewirtschaftungskosten ohne Ansatz.

4.3 Bewirtschaftungskosten

„Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind“ (§ 32 (1) ImmoWertV). Zu den berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) 2 BGB.

Anmerkung:
Die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) 2 BGB umfassen die umlagefähigen Betriebskosten, die der Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen nicht auf den Mieter umlegen will. Im hier gegebenen Fall wird jedoch darauf abgestellt, dass sämtliche umlagefähigen Betriebskosten entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes auf die Mieter umgelegt werden.

Verwaltungskosten: *„Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit“* (§ 32 (2) ImmoWertV).

Digitale Fassung

Instandhaltungskosten: „*Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten“* (§ 32 (3) ImmoWertV).

Das Mietausfallwagnis (§ 32 (4) ImmoWertV) umfasst

1. *das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,*
2. *das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie*
3. *das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.*

In Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung werden hierfür jährlich in Ansatz gebracht:

- Verwaltungskosten, pauschal ca. 60 €
- Instandhaltungskosten, je m² Mietfläche 110 €
- Mietausfallwagnis 2%

4.4 Wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Maßgebend ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND), nicht die restliche technische Lebensdauer der baulichen Anlage. Die Restnutzungsdauer wird durch die nach Marktverhältnissen wirtschaftliche Nutzbarkeit bestimmt, sie ist in der Regel kürzer als die technische „Restlebensdauer“. Andererseits ist die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Größe zur Übertragung von Erkenntnissen aus erfolgten Transaktionen. Aufgrund der Besonderheiten des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), wie z. B. der Unauflöslichkeit der Gemeinschaft und der Verpflichtung zum Wiederaufbau, ist bei größeren Ei-

Digitale Fassung

gentumsgemeinschaften regelmäßig von einer „ewigen“ Restnutzungsdauer auszugehen. Die angesetzte Restnutzungsdauer stellt jedoch keine Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

4.5 Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor

Liegenschaftszinssätze sind laut § 21 (2) ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dabei ist gemäß § 33 ImmoWertV i. V. m § 9 ImmoWertV auf den an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz abzustellen.

Weder vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München noch vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München werden Liegenschaftszinssätze für Teileigentumsobjekte ermittelt. Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes gelten u. a. folgende allgemeine Grundsätze:

Abschlag vom Liegenschaftszins	Zuschlag zum Liegenschaftszins
gute bis sehr gute Lage	schlechte bis sehr schlechte Lage
große Nachfrage	geringe Nachfrage
wachsende Bevölkerung	abnehmende Bevölkerung
eher Eigennutzer	eher Kapitalanleger
Funktionalität; gute Drittverwendungsfähigkeit	Individualität; geringe Drittverwendungsfähigkeit
geringes bis besonders geringes wirtschaftliches Objektrisiko; gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen; geringes Leerstandsrisiko	erhöhtes bis besonders hohes wirtschaftliches Objektrisiko; nicht gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen; hohes Leerstandsrisiko
besonders niedrige Mieteinnahmen	besonders hohe Mieteinnahmen

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler, guter Wohnlage in Ismaning. Zum Stichtag wurde eine Vielzahl an Kfz-Stellplätzen angeboten. Die Vermietbarkeit wird aufgrund der vorne aufgezeigten objektspezifischen Eigenschaften, insbesondere der sehr angespannten Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich, als gut, das Leerstandsrisiko bzw. die Mieterfluktuation als relativ niedrig beurteilt. Deshalb wird im konkreten Fall nach billigem sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung

Digitale Fassung

der objektspezifischen Parameter und der allgemeinen wirtschaftlichen Situation zum Stichtag ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von rd. 3,5% als marktüblich geschätzt.

Bei einer angenommenen „ewigen“ Restnutzungsdauer von ca. 100 Jahren und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz in Höhe von rd. 3,5% ergibt sich als Barwertfaktor: 27,655

4.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV ist bereits durch den Ansatz von marktüblichen erzielbaren Erträgen (kalkulatorische Durchschnittsmiete) sowie des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes erfolgt, sodass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

4.7 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 (3) ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG) ist, falls erforderlich, für die ordnungsgemäße Erhaltung zum Stichtag ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) auf den vorläufigen Verfahrenswert wertmindernd zu berücksichtigen.

Die kalkulatorischen Kosten für die Durchführung (eventuell) erforderlicher Erhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen bleiben bei dieser Wertermittlung entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes unberücksichtigt.

Somit bleibt im gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren **jedem Bietinteressenten die Einschätzung der (eventuell) tatsächlichen (finanziellen) Beeinträchtigung letztendlich selbst überlassen**. Zudem obliegt der Preis, zu welchem das gegenständliche Bewertungsobjekt ersteigert wird, allein der **Risikobereitschaft** des jeweiligen Bietinteressenten.

Digitale Fassung

4.8 Ertragswertberechnung

J a h r e s r o h e r t r a g:		60 €	x	12 Mon. =	720 €
abzüglich pauschalierte Bewirtschaftungskosten (p. Jahr):					
Verwaltungskosten:	1 psch.	x 60 €	=	60 €	
Instandhaltungskosten:	1 psch.	x 110 €	=	110 €	
Mietausfallwagnis:	720 €	x 2,00%	=	14 €	
				184 €	
Dies entspricht etwa 25,56% der jährlichen Nettokaltmiete:			rd.		-180 €
J a h r e s r e i n e r t r a g:				rd.	540 €
Barwertfaktor bei einer Restnutzungdauer von:				100 Jahren	
und einem Liegenschaftszinssatz von:				3,50%	
Barwertfaktor:				27,655	
Jahresreinertrag x Barwertfaktor:			rd.		14.934 €
Vorläufiger Ertragswert (Barwert des Reinertrages):				gerundet:	15.000 €
Berücksichtigung **objektspezifischer Grundstücksmerkmale**:					
Werteinfluss wegen Reparatur-/Unterhaltungsstau, ca.:					0 €
			rd.	rd.	**15.000 €**
Ertragswert:				gerundet:	**15.000 €**

Digitale Fassung

5.0 Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich/informativ)

Pkw-Stellplätze werden in der Regel zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert.

Unmittelbarer Preisvergleich:

Wie bereits vorne erwähnt, konnte von der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise benannt werden.

Mittelbarer Preisvergleich:

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises München werden keine Marktdaten, wie z. B. durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten oder Preise für Kfz-Stellplätze, in der Gemeinde Ismaning ermittelt.

Zuletzt für das Jahr 2024 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze im gesamten Stadtbereich ermittelt. Doppel-/Mehrfachparker (Wiederverkäufe), die im Zeitraum 1980 bis 1999 errichtet wurden, wurden durchschnittlich für rd. 19.000 €/Stellplatz verkauft. Die Preisspanne betrug rd. 10.000 € bis 25.000 € je Stellplatz.

Fazit

Der vorne unter 4.0 ermittelte vorläufige Verfahrenswert für das gegenständliche Bewertungsobjekt in Höhe von rd. 15.000 € liegt noch im mittleren Spannenbereich des mittelbaren Preisvergleichs und erscheint aufgrund der aufgezeigten objektspezifischen Merkmale plausibel.

Digitale Fassung

6.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für den 1/4 Anteil an Kfz-Vierfachparker Nr. 24, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz unten rechts, im Anwesen Gleissenweg 13 – 31 in 85737 Ismaning wird anhand des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurde folgender Wert ermittelt:

Ertragswert 15.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- oder Sondereigentum, des gegenständlichen Bewertungsobjekts im Anwesen Gleissenweg 13 – 31 in 85737 Ismaning, Grundstück Fl.Nr. 137, Gemarkung Ismaning, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07.04.2026 auf (gerundet)

15.000 €
(m. W. fünfzehntausend Euro)

begutachtet.

München, den 23. Juni 2026



Antonio D. Margherito

Digitale Fassung

Lage im Landkreis München

85737 Ismaning, Gleissenweg 13–31



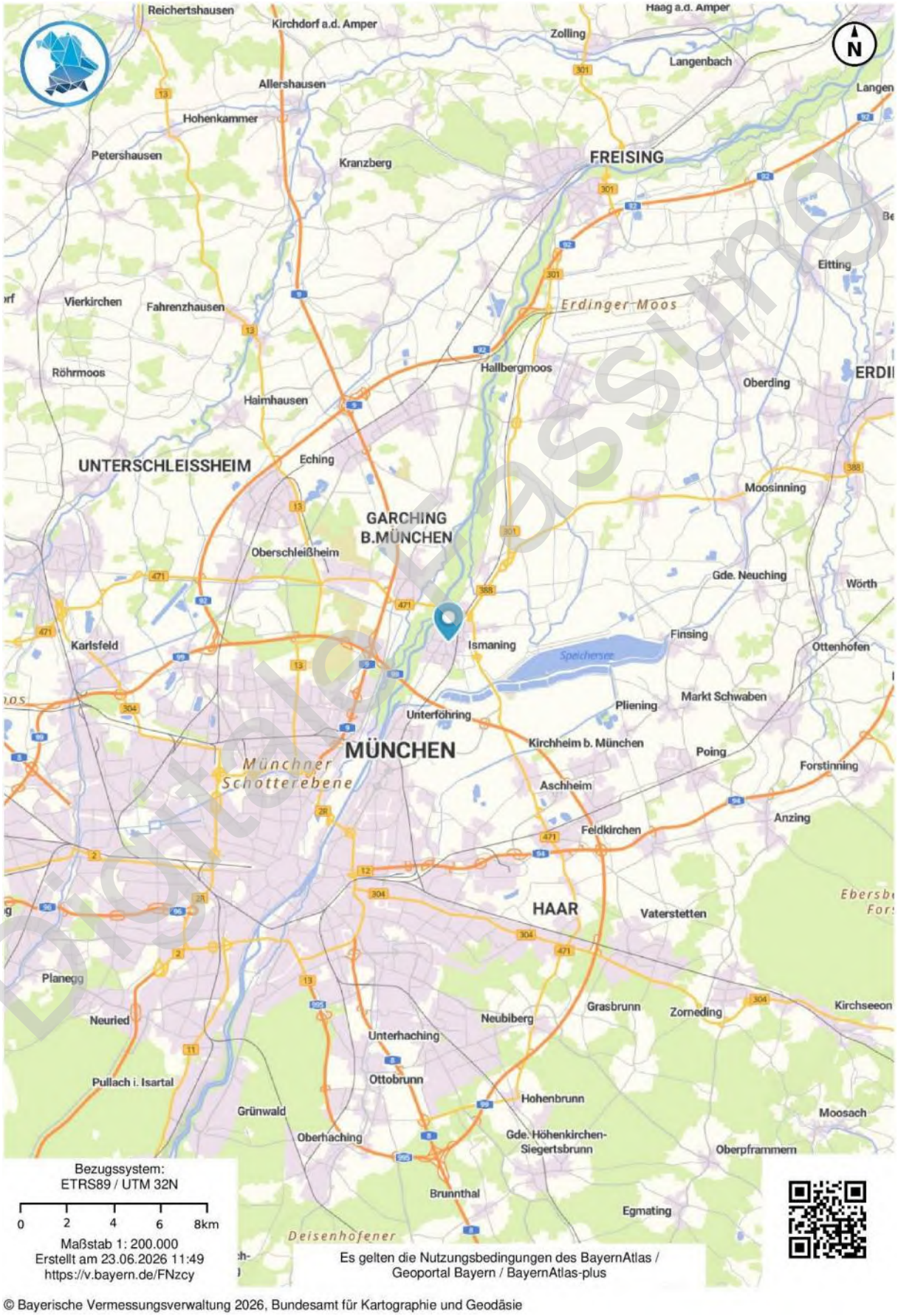
Quelle: Wikipedia

Digitale Fassung

Übersichtskarte

(Maßstab ca. 1:200.000)

85737 Ismaning, Gleissenweg 13–31



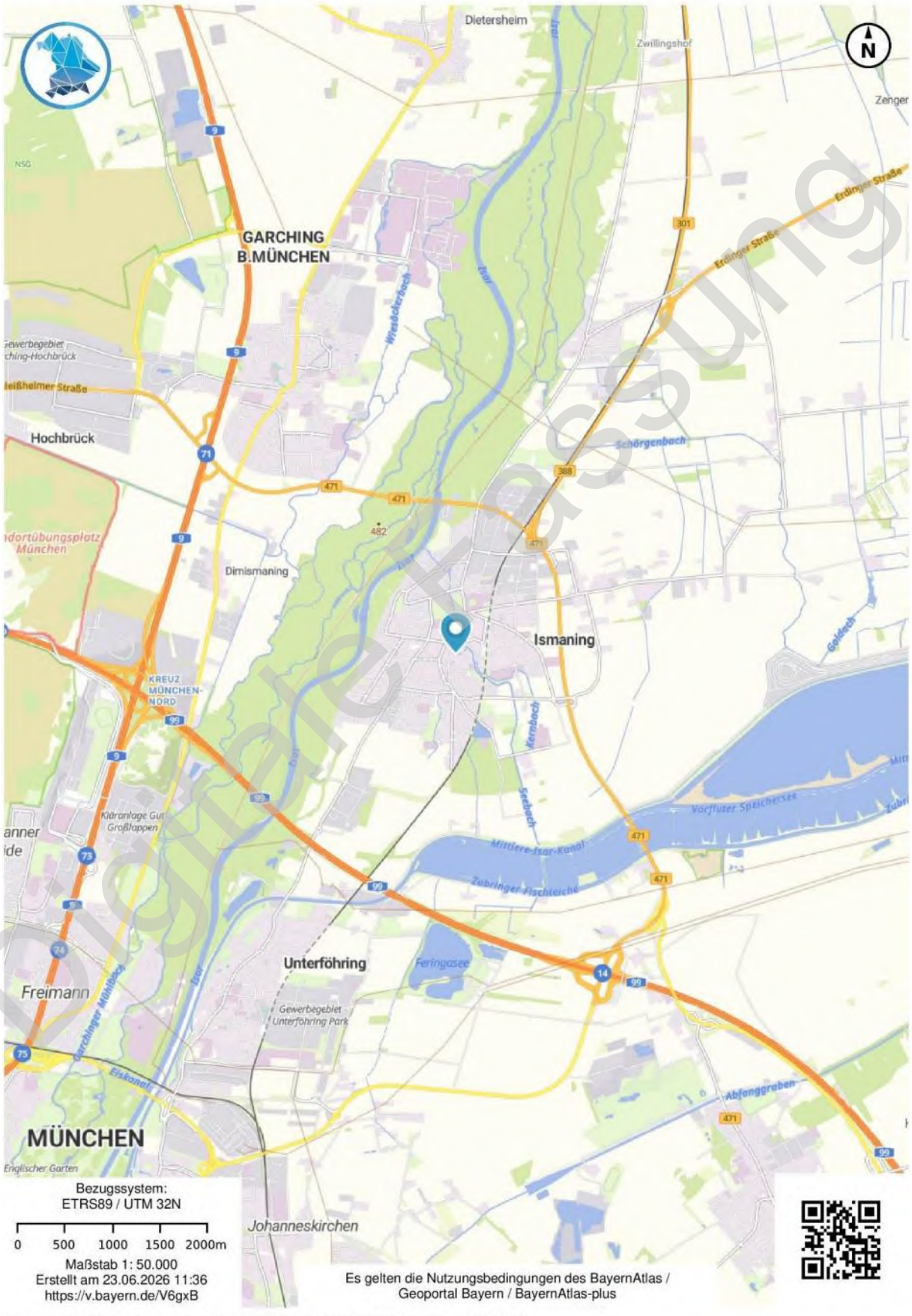
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Digitale Fassung

Übersichtskarte

(Maßstab ca. 1:50.000)

85737 Ismaning, Gleissenweg 13–31



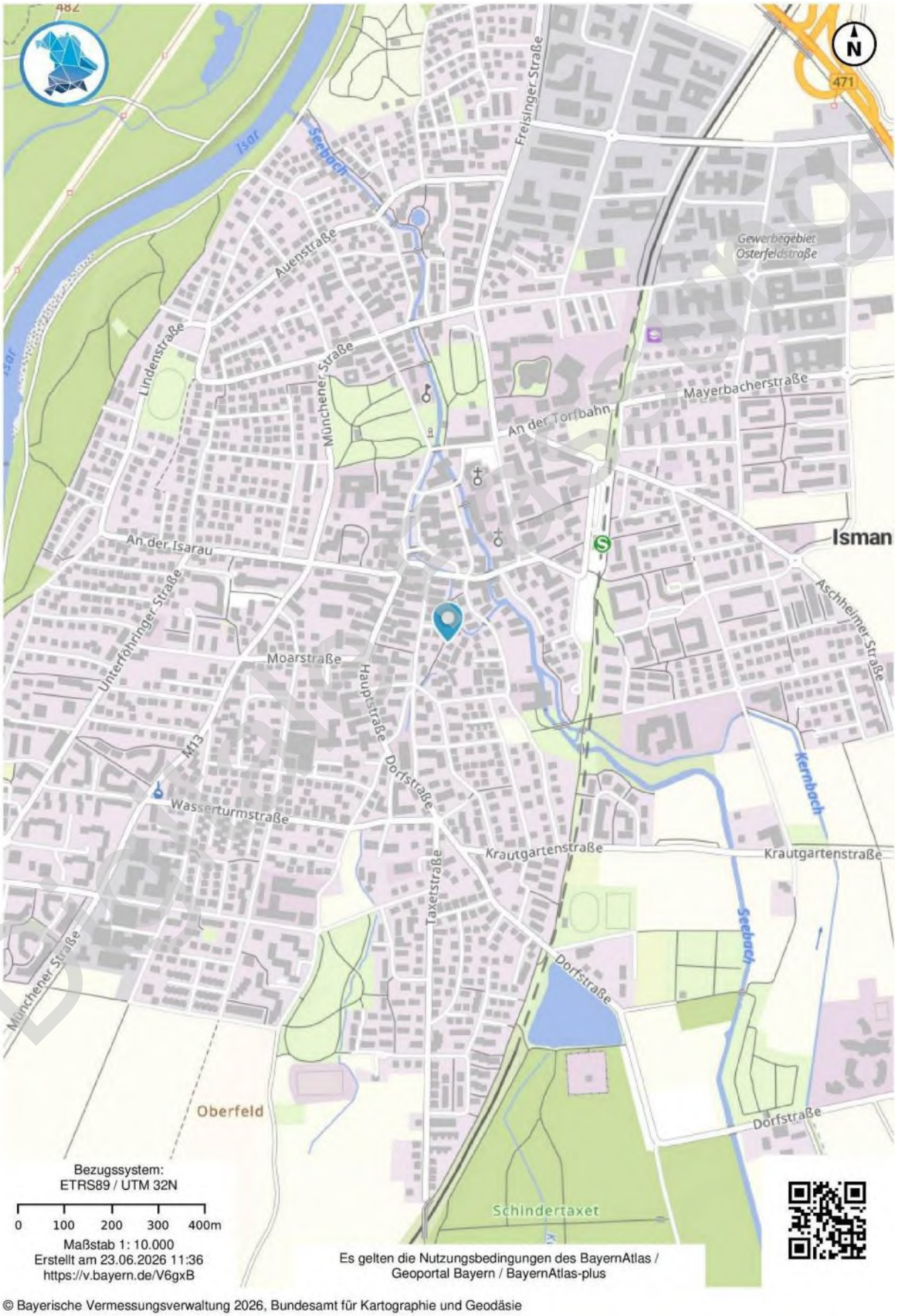
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Digitale Fassung

Ortsplanausschnitt

(Maßstab ca. 1:10.000)

85737 Ismaning, Gleissenweg 13–31

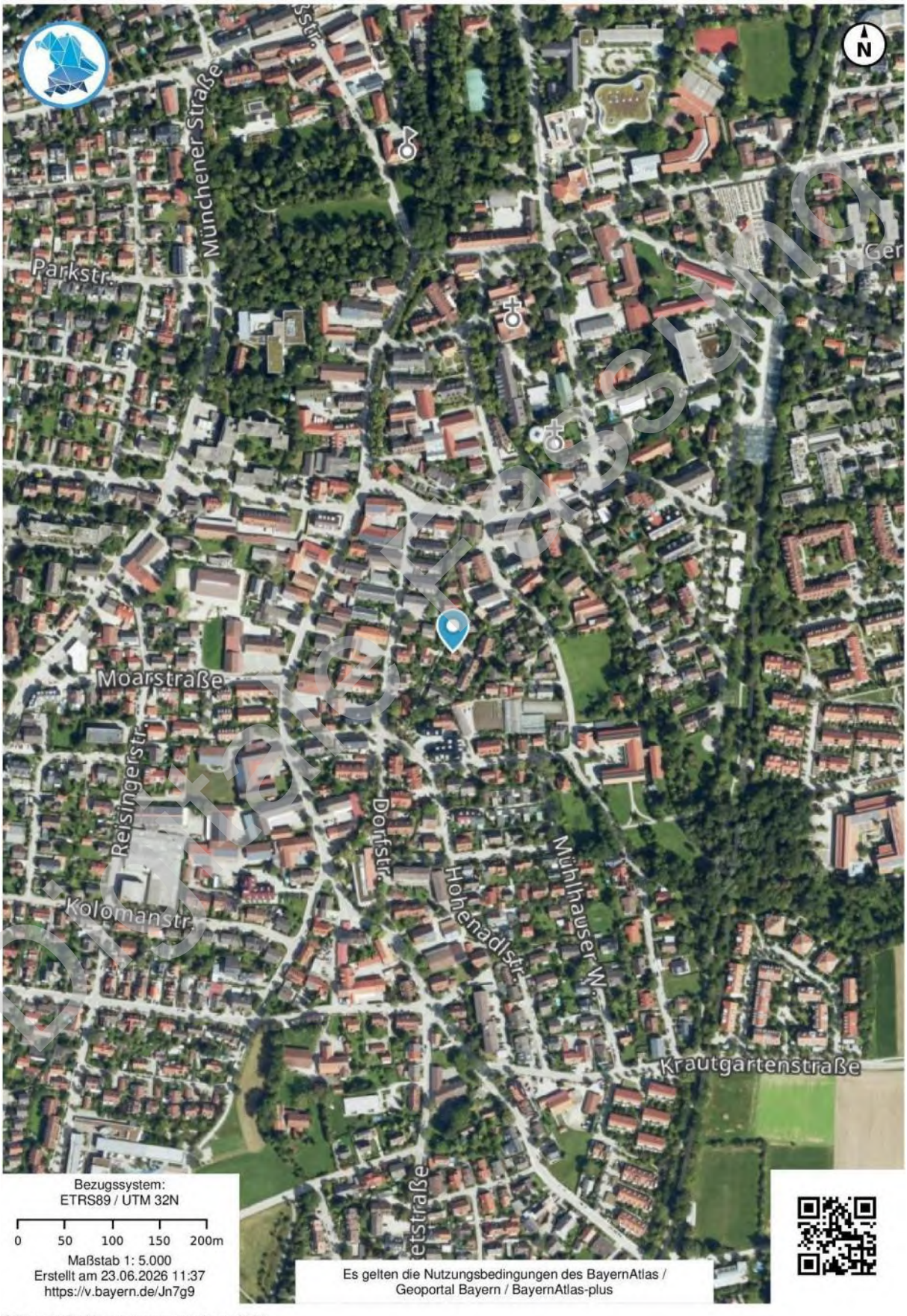


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Luftbildaufnahme

(Maßstab ca. 1:5.000)

85737 Ismaning, Gleissenweg 13–31

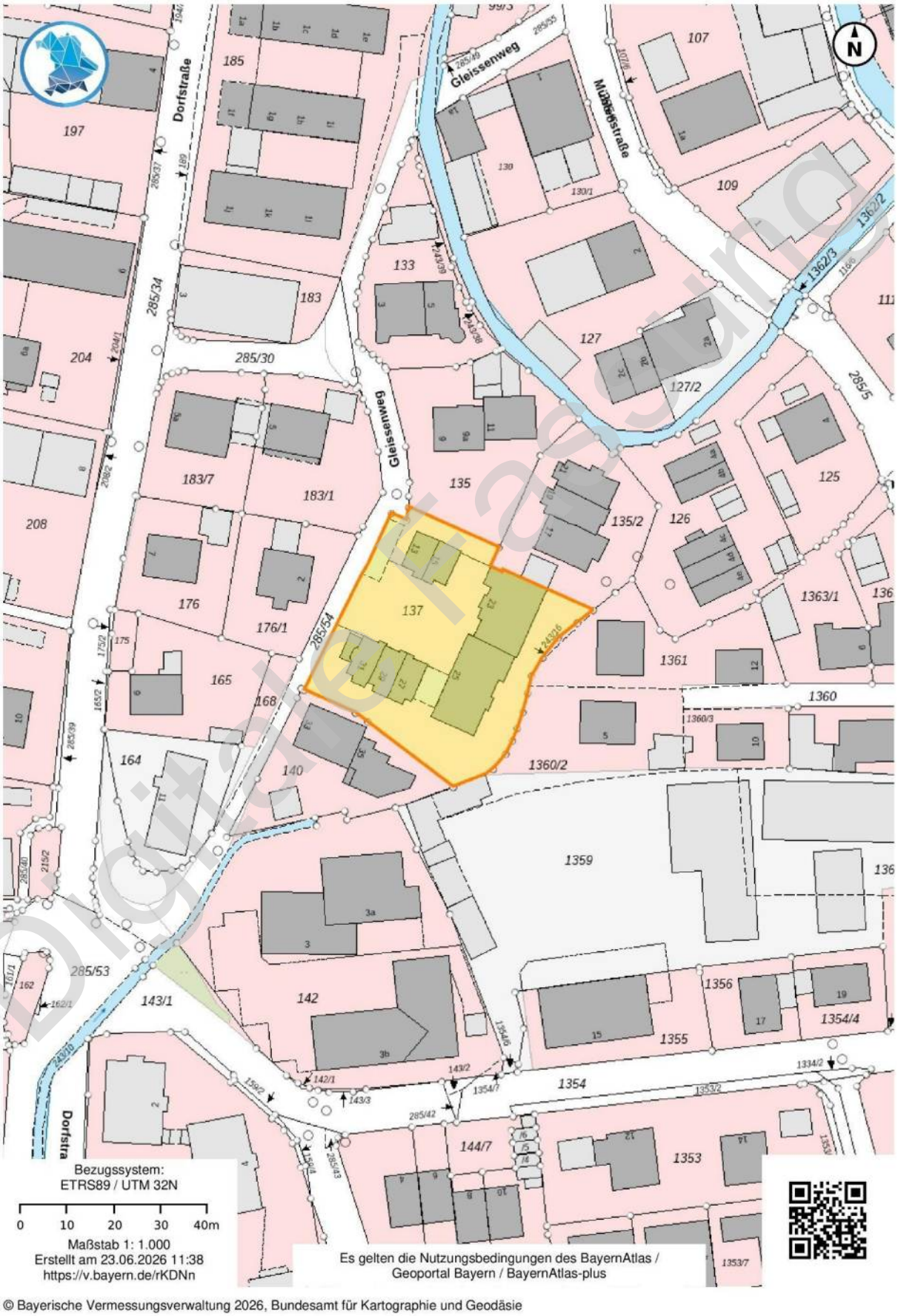


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

Lageplan

(Maßstab ca. 1:1.000)

85737 Ismaning, Gleissenweg 13–31



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Digitaler Lageplan

Baubeschreibung

Wohnanlage Gleissenweg in 8045 Ismaning

Bauteile A / B / C / D

Vorbemerkung

Die Grundlagen der Ausführung bilden die Baugenehmigung, die anerkannten Regeln der Bautechnik, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden und Versorgungsunternehmen, diese Baubeschreibung, sowie die Werk- und Detailplanung. In Küchen, Bädern und WC's sind Abweichungen von einschlägigen DIN-Vorschriften möglich.

In Bezug auf den Schallschutz werden ausschließlich DIN-Werte zugesichert. Sollten aufgrund der Bauausführung höhere Werte abgeleitet werden, so sind diese nicht Vertragsbestandteil.

"Oder"- Positionen werden von der Firma [redacted] GmbH & Co. Immobilien-Management KG entschieden.

ROHBAU

Allgemeines

Die Decken- und Wandstärken, Materialwahl, Bewehrungen sowie Beton- bzw. Mörtelgüten werden entsprechend den statischen Berechnungen, u.a. nach den zur Zeit gültigen Bestimmungen über den Brandschutz, Schallschutz (nach DIN 4109, November 1989: Wohnungstrennwände Rw=53dB, Wohnungstrenndecken Rw=54dB, TSM=10dB) und nach der Wärmeschutzverordnung ausgeführt.

Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen das Herrichten des Baugrundstückes, den Aushub der Baugrube, der Fundamente und Rohrgräben, das Absichern der Baugrube sowie das fachgerechte Wiederverfüllen und Verdichten der Arbeitsräume und die Humus-Grobplanie auf der gesamten verbleibenden Freifläche.

Gründung

Fundamentplatten aus Beton bzw. Stahlbeton in der statisch notwendigen Abmessung, mit Fundamenterder.

Digitale Fassung

Untergeschoßwände

Keller-, Tiefgaragenaußenwände und Bodenplatten aus wasserundurchlässigem Beton (Stahlbeton, Zementol oder gleichwertig). Tragende Innenwände und Stützen aus Stahlbeton, bzw. Mauerwerk. Lichtschächte in wasserundurchlässigem Beton.

Die nichttragenden Innenwände werden in Ziegelmauerwerk hergestellt.

Die Kelleraußenwände und die Fundamentplatten erhalten eine fachgerechte Abdichtung gegen drückendes Wasser.

Geschoßdecken

Die Geschoßdecken werden in Stahlbeton als Massivplatten, bzw. als Elementdecken mit Fugenteilung ausgeführt.

Balkone

Kragplatten in glattem Sichtbeton als Fertigteil, wärmetechnisch von den Geschoßdecken getrennt, Oberfläche glatt, ohne zusätzliche Behandlung, oder als Stahlbeton Massiv Platte mit Estrichbelag.

Geschoßwände

Außenwände und tragende Innenwände in Ziegelmauerwerk bzw., wo statisch und schalltechnisch erforderlich, in Beton oder Stahlbeton. Nichttragende Innenwände in Ziegelmauerwerk. Schachtverkleidungen in Ziegelmauerwerk oder mit Gipskartonvorsatzschale.

Fassade

Die Fassade erhält einen Vollwärmeschutz mit Putzbeschichtung in bewährtem Systemaufbau nach Herstellerangaben, in hellem Farbton, abgestimmt auf die Gesamtgestaltung.

Dach

Satteldachstuhl in Holzkonstruktion mit zwischen den einzelnen Sparrenfeldern liegender Wärmedämmung. Sparren- und Deckenuntersichten im Dachgeschoß sowie Abseitenwände Gipskartonplatten auf Holzunterkonstruktion. Wegen Bewegung des Holzdachestuhls gegenüber den Wänden sind Risse im Putz nicht ausgeschlossen und daher nicht wertmindernd.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Flachdachpfannen, oder Frankfurter Pfannen (System Braas, o.ä.).

Abdichtungen werden gemäß den Regeln der Bautechnik ausgeführt.

Flachdächer und Balkonterassen über Wohnräumen

Flachdachbereiche und Terassenflächen werden als Warmdach (Gefälle-Estrich, Dampfsperre, Wärmedämmung und Bitumen-Dachhaut bzw. Kunststoffolie) hergestellt.

Digitale Fassung

Die Dachterassen erhalten einen Plattenbelag aus frostsicheren Fliesesn auf Zementestrich. Nicht begehbare Dachflächen erhalten eine Kiesschüttung.

Dachdeckung und Abdichtung der Flachdachflächen werden gemäß den Regeln der Bautechnik ausgeführt.

Spenglerarbeiten

Dachrinnen, Fallrohre, Verblechungen, Kaminköpfe, Mauer- und Attikaabdeckungen werden aus Kupferblech hergestellt.

Schornsteine

Schornstein für die Heizungsanlage aus Formsteinen. Der Schornsteinkopf wird mit Betonabdeckplatte überdacht und mit einer Kupferverkleidung auf Schalung mit Wärmedämmung versehen.

AUSBAU

Fenster

Die Fenster und Fenstertüren der Wohnungen einschließlich der Hobbyräume werden aus Kunststoffprofilen mit Isolierverglasung und umlaufender Dichtung hergestellt. Alternativ Ausführung der Fenster aus Holz mit Lasuranstrich.

Jeder Wohnraum erhält mindestens einen Lüftungsflügel mit Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag in eloxierter oder kunststoffbeschichteter Ausführung, sonst Drehflügel- oder teilweise feststehende Fenster.

Fensterbänke

Innenfensterbänke, soweit in der Planung vorgesehen, werden in Naturstein ausgeführt.

Außenfensterbänke in Leichtmetall, bzw. Titanzink.

Rolläden

Alle Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoß erhalten - soweit technisch möglich - grundsätzlich Rolläden in Kunststoff mit Aufschubsicherung. Ausnahme: Erker Wintergärten und Vorbauten.

Türen

Die Wohnungseingangstüren mit Stahlzargen werden als glatte, weiß lackierte bzw. beschich tete, schallhemmende Vollspantürblätter mit umlaufender Dichtung und aufbohrgesichertem Schließzylinder ausgeführt.

Digitale Fassung

Die Innentüren in den Wohnungen werden als glatte, weiß lackierte Türblätter mit Holzzargen und Falzdichtung, passend zum Türblatt, ausgeführt.

Die Türblätter zwischen Wohnzimmer und Diele erhalten zum Teil Glasfüllung.

Beschläge der Türen in Messing

Die Hauseingangstüren zu den Mehrfamilienhäusern werden in einer farblich auf die Gesamtgestaltung abgestimmten Alu-Konstruktion mit klarer Sicherheitsverglasung ausgeführt. Sie erhalten Obentürschließer, Griffstangen und elektrische Türöffner. Die Hauseingangstüren der Reihenhäuser werden alternativ aus Holz mit deckendem bzw. Lasuranstrich.

Sämtliche Türen zu Gemeinschaftseinrichtungen, wie Waschküche, Tiefgarage etc., sind mit Schließzylindern, entsprechend zur Schließanlage passend ausgestattet.

Die Briefkästen und Klingelanlagen werden teilweise freistehend neben der Hauseingangstür untergebracht bzw. werden in die Haustür-Konstruktion integriert.

Treppen in Mehrfamilienhäusern

Treppen, Treppenpodeste und Treppenhausflure mit Naturstein- bzw Steinzeugbelag. Material JURA GRAU oder gleichwertig, trittschallhemmend ausgebildet.

Treppen in Reihenhäusern

Stahlbetonlaufplatten mit Betontrittstufen, Tritt- und Setzstufen mit Teppichbelag bzw. Stahlrohrkonstruktion mit Massivholz-Trittstufen und Holzhandlauf.

Interne Treppen zu den Hobbyräumen

Spindeltreppen. Stufenart: Kastenstufen mit Estrich bzw. Spanplatten ausgefüllt und mit Teppich überzogen.

Geländer: Stahlgeländer mit Flachstahl-Handlauf, Kunststoff-Überzug.

Metallarbeiten

Feuerhemmende Stahltüren nach Vorschrift. Kellerfenster, Lichtschachtroste in feuerverzinkter Ausführung bzw. Kellerfenster in Kunststoff.

Treppengländer: Metallrahmenkonstruktion mit Stabausfachung und Handlauf. Handlauf auf die Gesamtgestaltung abgestimmt, aus Kunststoff-Rundprofil.

Balkongeländer: Ober- und Untergurt mit Stabausfachung. Feuerverzinkte Ausführung mit deckendem Anstrichsystem, auf die Fassade abgestimmt.

Digitale Fassung

Innenputz

Innenwandflächen und Deckenflächen aus Ortbeton werden geputzt. Deckenflächen aus Sichtbeton-Fertigelementen und Gipskartonständerwände werden anstrichfertig gespachtelt.

Das Mauerwerk im Kellergeschoß erhält einen einlagigen Verbandputz.

Wände der Hobbyräume und deren Vorräume wie Erdgeschoß.

Fliesenarbeiten

Die Bäder und WCs werden raumhoch bis auf volles Fliesenmaß gefliest und passend zu den Fliesen verfugt. Fliesen nach Bemusterung. Alle Eck- und Anschlußfugen werden dauerelastisch abgedichtet.

Die Küchen erhalten im Bereich der Objektwände einen ca. 60 cm hohen Fliesenspiegel.

Die Böden der Bäder, WCs und Küchen erhalten passend zu den Wandfliesen, keramische Bodenplatten, Qualität wie vor.

Estrich und Bodenbeläge

Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich auf Trittschall- bzw. Wärmedämmplatten, entsprechend den DIN-Normen. Die Kellerräume erhalten einen Verbundestrich.

Die Wohnräume, Schlafräume, Dielen und Flure erhalten auf dem schwimmenden Estrich einen Teppichbodenbelag (Velours ware nach Bemusterung) mit gekettelter Teppich- Sockelleiste / Bad, WC, Küche und die Gemeinschafts-Waschküchen erhalten einen keramischen Belag.

Teppich, PVC-Beläge und Fliesen nach Bemusterung.

Die Stufen zu den Dachterassen ggf. Balkonen erhalten einen Naturstein- oder Teppichbelag.

Malerarbeiten

Die geputzten bzw. gespachtelten Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen werden mit Innen-Dispersionsfarbe weiß bis leicht getönt deckend gestrichen, Oberflächenbehandlung der gespachtelten Decken glatt oder in leichter Rauhfaserstruktur.

Die Wände der Treppenhäuser und der Geschoßflure in Mehrfamilienhäusern erhalten einen farblich zur Gesamtgestaltung abgestimmten Anstrich.

Die Technikräume, Gemeinschaftsräume und Kellerräume erhalten einen abriebfesten Bodenflächenanstrich.

Sichtbare Holzteile werden deckend lackiert, ebenso die Metallkonstruktionen wie Treppen- und Balkongeländer, Stahlzargen und Stahltüren. Farbe gemäß Farbkonzept des Architekten. Holzfenster erhalten ggf. Lasuranstrich.

Digitale Fassung

Abgehängte Decken

In Bädern und Küchen kann die in den Plänen angegebene lichte Raumhöhe durch den Einbau einer abgehängten Decke unterschritten werden. Ausführung in glatten Gipskartonplatten oder in Stahlbeton. In den Wohnungen und Hobbyräumen nur in den Bereichen, wo installationsbedingt erforderlich.

Haustechnische Anlagen

Allgemeines

Die Ausführung der haustechnischen Anlagen erfolgt nach Planungsvorschlägen und Berechnungen der Fachingenieure.

Heizungs-Installationen

Zentrale gasbefeuerte Kesselanlage mit indirekt beheiztem Brauchwarmwasserbereiter. In Haus B eine Anlage für Häuser A bis D, in Haus E drei Anlagen.

Die Anlage wird als Pumpenwarmwasserheizung mit einer Vorlauf- / Rücklauftemperatur von 80° / 60° für Radiatorenheizung ausgelegt.

Die Absicherung der Heizungsanlage erfolgt als geschlossenes System mit Druckdehnungsgefäß und den erforderlichen Absperr- und Sicherheitseinrichtungen.

Das Rohrnetz wird in geschweißten schwarzen Stahlrohren verlegt.

Die Regelung erfolgt über eine außentemperaturabhängige, gleitend geregelte Vorlauftemperatur und über Thermostatventile an den Heizkörper. Heizkörper als Radiatoren- bzw. Plattenheizkörper.

Verbrauchsmeßeinrichtung je Heizkörper in den Mehrfamilienhäusern. Verbrauchsmessung des Warmwassers durch WW-Zähler.

Sanitärinstallationen

Ver- und Entsorgung der Gebäude nach den einschlägigen Vorschriften.

Steigleitungen für die Entwässerung werden aus muffenlosen SML-Gußrohren, im Kellergeschoß aus SML-bzw. KG-Rohren ausgeführt. Die Objektanbindungen erfolgen durch heißwasserbeständige PVC-Rohre.

Die sanitären Objekte werden in Keramik weiß ausgeführt.

Bad

Körperform-Einbaubadewanne 1,70 X 0,75 m in Stahl mit schalldämmenden Füßen, Wannenfüll- und Brausegarnitur, Excenter-Ablauf, Brauseschlauch mit Kopf und Gleitstange, verchromtem Seifenkorb, Badetuchhalter und Wannengriff.

Digitale Fassung

Waschtisch ca. 55 x 48 cm mit Einhebel-Mischbatterie und Excenter-Ablauf, Doppel-Handtuchhalter, großem Spiegel und, sofern keine Wandablage vorhanden, mit Ablagekonsole.

Wandhängendes Tiefspül-WC mit Einbau-Spülkasten mit stabilem Kunststoffsitz und -Deckel sowie Papier-Rollenhalter.

Küche: Vorgesehen werden sämtliche Anschlüsse (Kalt- bzw. Warmwasser, Ablauf) der Küchenspüle sowie eine Anschlußmöglichkeit für Geschirrspüler.

Lüftungs-Installation

Innenliegende Bäder und WCs sowie innenliegende Küchen werden mechanisch über Dach entlüftet; Die Tiefgarage über ein Garagenabluftgerät nach § 14 Abs. 2 der GaV.

Elektro-Installation

Sämtliche Leitungen werden nach den geltenden Vorschriften verlegt und mit automatischen Sicherungen in den Unterverteilungen abgesichert; der Verbrauch wird über im Kellergeschoß installierte Zähler gemessen.

Schalter und Steckdosen in weißem Großflächenprogramm, Brennstellen sind in ausreichender Anzahl vorgesehen, d.h., in jedem Raum mindestens 1 Decken- oder Wandauslaß in Aus-, Serien- oder Wechselschaltung und 1 Steckdose bzw. in den Wohnräumen und den Küchen mindestens vier, in den Schlafräumen 3 Steckdosen.

Auf Terassen ist eine Steckdose (von innen schaltbar) vorgesehen.

Jede Wohnung erhält eine Klingel-Türöffner- und Gegensprechanlage, einen Anschluß an das Netz der Breitbandverkabelung der Deutschen Bundespost sowie eine Anschlußdose für postseitigen Telefonanschluß.

In der Reihenhäusern im Erdgeschoß eine Klingelanlage, ein Anschluß für TV sowie eine Telefonanschlußdose. Im Obergeschoß ein Anschluß für TV sowie eine Telefonanschlußdose.

GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

Waschküche in Mehrfamilienhäusern

Werden mit Anschlußmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner ausgestattet.

Kellerabstellräume

Sofern keine Massivwände vorhanden, mit verzinkter Metallgitterkonstruktion, alternativ mit Verschlägen aus gehobelten Latten abgetrennt.

Digitale Fassung

Tiefgarage

In der Tiefgarage sind 17 Einzelstellplätze sowie 10 Stellplätze auf Doppelparksystem vorgesehen.

Konstruktion der Tiefgarage in Stahlbeton gemäß statischer Berechnung.

Die Deckenflächen über der Tiefgarage werden mit Bitumenschweißbahnen bzw. mit Kunststoffolien abgedichtet und mit einer Dränschicht sowie Mutterboden bzw. Kies im Bereich der Terassen überdeckt.

Die Rampe wird mit einem automatischen Tor mit Schlüsselschaltung ausgestattet.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan angelegt; mit Rasen sowie gruppenweise mit Bäumen, Büschen und Bodendeckern bepflanzt.

Die Gebäudeanschlüsse erfolgen mit Kiesbettstreifen oder Plattenstreifen.

Die Zuwege werden in Betonpflaster, gegliedert mit großflächigen Betonplatten, ausgeführt.

Die Beleuchtung der Gehwege erfolgt über erdnahe Außenleuchten (z.B. Pollerleuchter) gemäß Landschaftsgartenplan.

Die Erdgeschoßwohnungen erhalten im Bereich der Terassen Trennwände in Holzkonstruktion, ca. 1.60-1.80 m hoch, farblich auf die Fassade abgestimmt, nach Angabe des Landschafts-Architekten. Die sondergenutzten Gärten bei den Erdgeschoßwohnungen dürfen nicht abgezäunt werden. Der Grenzverlauf wird bauseits durch niederwüchsige Einzelsträucher punktuell markiert. Die als Grünfläche vorgesehenen Bereiche erhalten auf Mutterboden eine Rasenaussaat.

Der Käufer ist grundsätzlich bei der weiteren Bepflanzung seines Gartens ungebunden, hat sich aber der landschftsgärtnerischen Gestaltung der Gesamtanlage unterzuordnen.

Sofern der genehmigte Landschftsgartenplan teilweise auch Anpflanzungen in sondergenutzten Gärten (z.B. Solitärbäume, Einzelsträucher, etc.) vorsieht, hat der Käufer die Ausführung dieser Maßnahmen gemäß Landschaftsgartenplan zu dulden. Die Pflanzungen müssen vom Käufer bewahrt und geschützt werden.

Die Müllbeseitigung erfolgt über Müllcontainer, die in verkleideten Müllsammelanlagen untergebracht sind.

ALLGEMEINES

Änderungen in der Planung, in vorgesehenen Materialien und der technischen Ausführung sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbe

Digitale Fassung

schaffung zweckmäßig oder erforderlich sind und durch gleichwertige Leistung bzw. Materialien ersetzt werden. Von einer besonderen Benachrichtigung wird abgesehen.

Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen sind maßgeblich und werden vom Käufer geduldet.

Es wird außerden darauf hingewiesen, daß Absperrventile für die Steigstränge teilweise in den Kellerräumen (Abstellkammern, Kellerabteile) liegen können. Der Käufer muß die Durchführung von gemeinschaftlichen Heizungs-, Wasser- und Abwasserleitungen dulden.

Risse in den Bauteilen, Putzen, etc., bis 0,3 mm, die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile (wie Kriechen, Schwinden und Setzungen) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

Die laufenden Wartungen -z.B. der technischen Anlagen - sind Aufgabe der Wohnungseigentümergemeinschaft. Ebenso Anstriche, insbesondere für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind, sind im Bedarfsfall sofort durch die Wohnungseigentümergemeinschaft durchzuführen.

SONDERWÜNSCHE

Änderungs-und Sonderwünsche des Käufers sind möglich, sofern es der Bautenzustand zuläßt, soweit diese technisch durchführbar sind und nicht die Gesamtgestaltung verändern oder sonstige bautechnische Nachteile verursachen. Alle Änderungswünsche sind rechtzeitig in Schriftform mit dem Bauleitungsbüro abzustimmen. Sich ergebende Mehrkosten werden unter Berücksichtigung ev. Minderungen in Rechnung gestellt.

Das in den Plänen eingezeichnete Mobiliar sowie die Sanitären Einrichtungsgegenstände stellen, sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt, Einrichtungsvorschläge des Architekten dar und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

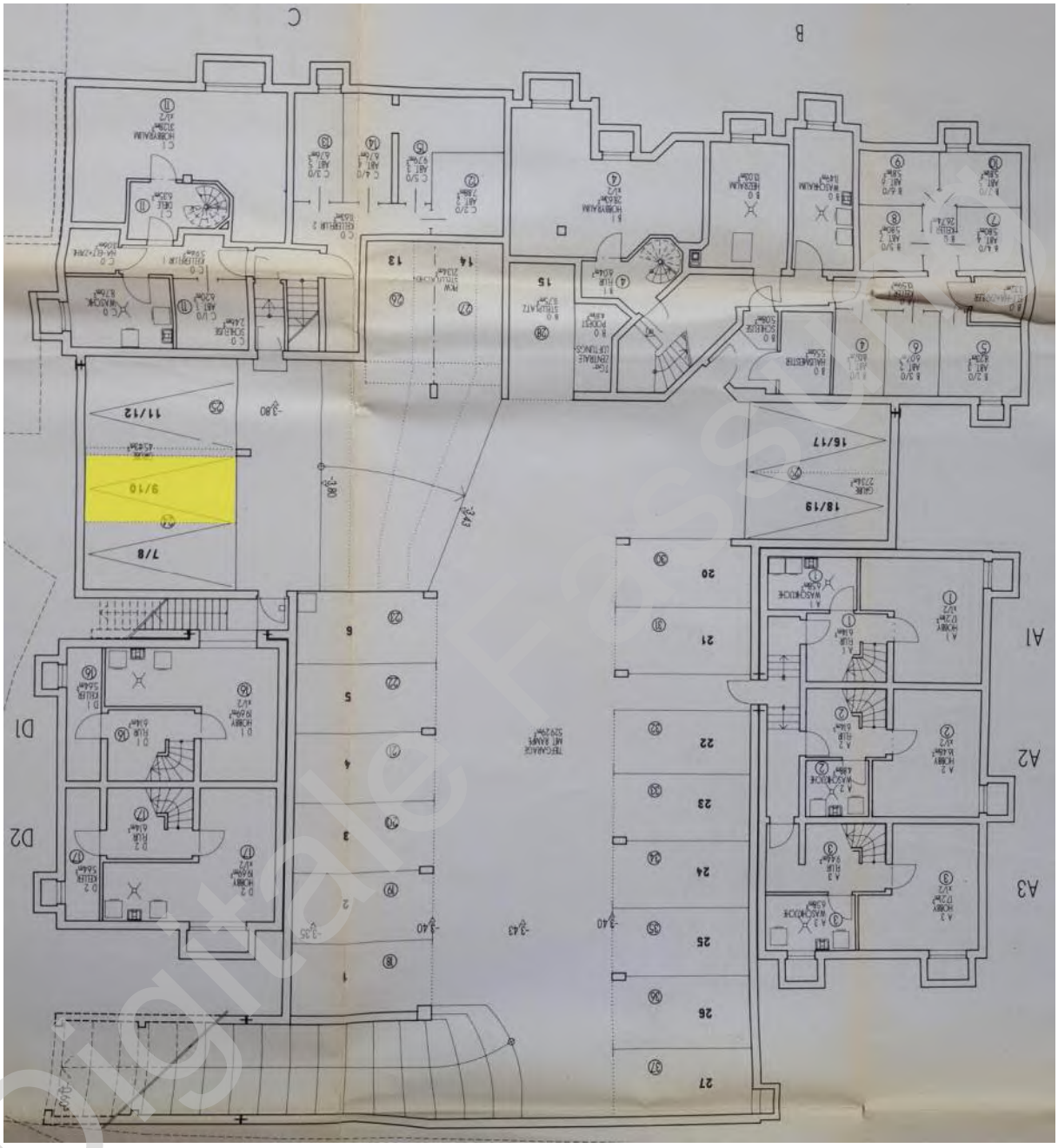
München, 9. Juni 1993

Digitale Fassung

Aufteilungsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

Tiefgarage/Untergeschoss



Vierfachparker Nr. 24

Digitale Fassung

Außenaufnahmen



Gleissenweg n. Norden



Gleissenweg n. Süden



Gleissenweg n. Süden



Tiefgaragenein-/-ausfahrt v. Norden



Grundstückszugang/-fahrt v. Westen

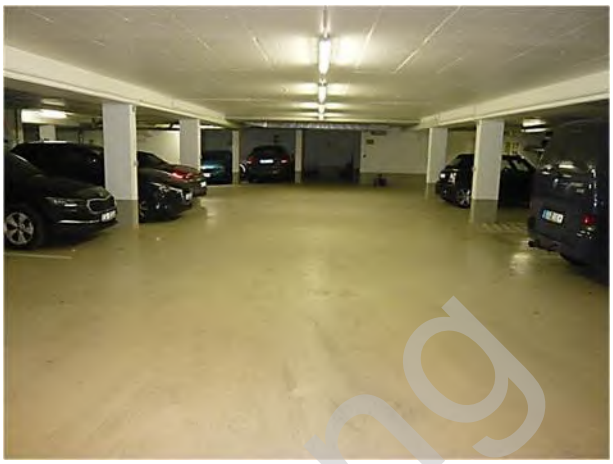


Grundstückszugang/-fahrt v. Osten

Digitale Fass



Ein-/Ausfahrt



Tiefgarage



Tiefgarage



Vierfachparker Nr. 24, unten rechts



Vierfachparker Nr. 24, unten rechts

Digitale Fassung