

ZUSAMMENFASSUNG GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch der

**10,12/1.000 Miteigentumsanteile an den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 12842/3
und 12842/72 Gemarkung Sektion 7 verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung Nr. 311 nebst Kellerabteil im Anwesen Reinekestraße 8 in
81545 München**



Hinweis: Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts war nicht möglich

Verkehrswert: 345.000 €

Bewertungsübersicht

Wertermittlungsgegenstand:	10,12/1.000 Miteigentumsanteile an den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 12842/3 und 12842/72 Gemarkung Sektion 7 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 311 nebst Kellerabteil
Objektadresse:	Reinekestraße 8; 81545 München
Zweck der Beauftragung:	Wertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Ortsbesichtigung:	28.10.2025
Wertermittlungstichtag:	28.10.2025
Qualitätstichtag:	28.10.2025
Gutachten erstellt:	28.11.2025

Objektdaten

Grundbuchbeschreibung:	10,12/1.000 Miteigentumsanteile an den Grundstücken Fl. Nr. 12842/3 Gemarkung Sektion 7, Reinekestraße 6, 8, 10, 12, Gebäude- und Freifläche, sowie Fl. Nr. 12842/72 Gemarkung Sektion 7, Nähe Reinekestraße, Gebäude- und Freifläche verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 311 samt Kellerabteil
Grundbuchamt:	München
Grundbuch von:	Giesing
Grundbuchband:	668
Grundbuchblatt:	19715
Grundstücksgröße:	Fl. Nr. 12842/3 - 7.053 m ² Fl. Nr. 12842/72 - 30 m ²
Nutzung:	Wohnnutzung
Baujahr des Gebäudes:	1975
Wohnfläche:	ca. 45,63 m ²
Stellplätze:	nicht vorhanden
Denkmalschutz:	nein
Vermietungsstand:	unbekannt



Lagebeurteilung und Marktverhältnisse

Makrolage

Lage und Größe:	Bundesland:	Freistaat Bayern
	Regierungsbezirk	Oberbayern
	Landkreis:	kreisfreie Stadt
	Stadt:	München
	Einwohnerzahl:	rd. 1.512.000 (Stand 12/2022)
	Fläche des Stadtgebiets:	310,70 km ²

Demografietyt:

Demografietyt 7
(Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)

Kurzcharakteristik:

Die bayerische Landeshauptstadt München liegt im Regierungsbezirk Oberbayern. Die Großstadt beherbergt rd. 1,5 Mio. Einwohner (Stand: 31.12.2023) und bildet das Zentrum der gleichnamigen Metropolregion. München ist weiterhin Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises, übernimmt innerhalb der ebenfalls gleichnamigen Planungsregion die Funktion einer Metropole und ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort. Darüber hinaus verläuft die Isar innerhalb des Stadtgebiets von München. Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für München insgesamt ca. 719.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 971.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 251.312 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 46.538 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von München wird dabei neben dem Branchencluster High-Tech & Innovation auch maßgeblich von der Automobilindustrie sowie vom Maschinen- und Anlagenbau geprägt. Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für München bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 7,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in München derzeit 5,6 % (zum Vergleich: Bayern: 4,2 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: September 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 137,3 Punkten für München, welcher weit über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt. Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird München als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort



beste Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt München den 3. Rang von insgesamt 400 Rängen. Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als sehr gut beurteilt.

Wirtschaftsstruktur:

München gilt aufgrund seiner optimalen Rahmenbedingungen für Unternehmensgründungen, seiner ausgezeichneten Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, den idealen Produktionsbedingungen und dem breiten Fachkräfteangebot als beliebter Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. So haben in und um die Landeshauptstadt zahlreiche namhafte Unternehmen aus Industrie-, Mittelstand, Handwerk und Handel ihren Firmensitz in der Metropole. Neben dem Tourismus und dem Fahrzeug- bzw. Maschinenbau sind auch die Elektro-, Software- und IT-Industrie wichtige Wirtschaftszweige Münchens. Gerade die hohe Dichte an IT-Unternehmen hat München auch den Spitznamen „Isar-Valley“ eingebracht. Zudem ist München wichtiger Finanzstandort und das Versicherungszentrum Deutschlands. Mit Firmen wie der Allianz SE, der BMW AG, der Münchner Rückversicherung, der Siemens AG, Infineon und MTU Aero Engines haben sechs der vierzig DAX-Unternehmen ihren Hauptsitz in München. Der Einzelhandel in München ist vielseitig. Von der preiswerten Kategorie bis hin zur Luxuskategorie sind alle Segmente abgedeckt. Mit der Neuhauser Straße und der Kaufingerstraße ist München unter den fünf meist besuchtesten Einkaufsstraßen Deutschlands vertreten. Viele internationale Einzelhandelsunternehmen, insbesondere aus der Mode- und Schmuckbranche, finden sich auf einem Teil der Maximilianstraße wieder. Große Einkaufszentren sind neben dem Euro-Industriepark das Olympia-Einkaufszentrum, das PEP oder die Fünf Höfe. Die Sehenswürdigkeiten und die Einkaufsmöglichkeiten in der Stadt sowie ihre Messen und Kongresse ziehen zahlreiche Touristen und Geschäftsreisende an. Im Jahr 2020 erbrachte München innerhalb seiner Stadtgrenzen ein Bruttoinlandsprodukt von 120,0 Milliarden Euro.

Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre:

+ 2,6 %

Arbeitsmarkt:

Arbeitslosenquote Deutschland	6,2 % (10/2025)
Arbeitslosenquote Bundesland	3,9 % (10/2025)
Arbeitslosenquote Stadt	5,4 % (10/2025)



Entfernung zu ausgewählten Städten:	Ingolstadt	82 km
	Regensburg	124 km
	Nürnberg	169 km
	Stuttgart	232 km
	Würzburg	277 km

**Autobahnen / Bundes-
Straße:**

A 8 (Karlsruhe – Stuttgart – Ulm – Augsburg – München – Salzburg)
A 9 (München – Nürnberg – Leipzig - Berlin)
A 92 (München – Landshut – Deggendorf)
A 94 (München – Passau – Wien)
A 95 (München – Garmisch-Partenkirchen)
A 96 (München – Memmingen – Lindau)
A 99 (Autobahnring München)
A 995 (München – Kreuz München Süd)

B 2 (Gr. Polen – Berlin – Nürnberg – München – Garmisch-Partenkirchen – Grenze Österreich)
B2R (Mittlerer Ring München)
B 11 (Grenze Tschechien – Landshut – München – Kochel am See - Grenze Österreich)
B12 (Lindau – München – Passau – Grenze Tschechien)
B 13 (Würzburg – Ingolstadt – München – Bad Tölz)
B 304 (Dachau – München – Freilassing)

Bahnverkehr:

Der Münchner Hauptbahnhof sowie der Bahnhof München Ost und München Pasing ermöglichen der bayerischen Landeshauptstadt den Anschluss an das internationale Streckennetz. Neben den Bahnhöfen erster und zweiter Kategorie verfügt München über sieben weitere Bahnhöfe der Kategorie drei. Dazu gehören die Bahnhöfe Laim, Hirschgarten, Donnersbergerbrücke, Hackerbrücke, Karlsplatz, Marienplatz und Giesing. Der Rangierbahnhof München Nord Rhf wird durch den Eisenbahngüterverkehr genutzt.

Flugverkehr:

Der internationale Flughafen München „Franz Josef Strauß“ ist der zweitgrößte Flughafen Deutschlands und befindet sich rd. 29 km vom Stadtzentrum entfernt.



Mikrolage



(Quelle: Auszug aus dem Flurkarte)

Lageschreibung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Untergiesing-Harlaching', ca. 7,3 km südlich des Stadtzentrums von München im südlichen Stadtrandbereich in einem reinen Wohngebiet in der Nähe einer Parkanlage ('Perlacher Forst'). Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Wohnblocks in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. Als Landeshauptstadt profitiert München von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Netto') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt München über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Isar') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist leicht angespannt. Gemäß Mietspiegel München wird der Objektstandort



als „beste Wohnlage“ klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

Verkehrsinfrastruktur:

München liegt als eine der deutschen Big7-Städte im Zentrum eines sehr gut ausgebauten Individualverkehrsnetzes und ist über diverse Bundesstraßen (z.B. B304, B2R, B2) und Autobahnen (z.B. A8, A94, A9) an dieses angebunden. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A8 liegt rd. 4,5 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'München-Perlach'. Die Bushaltestelle 'Hugo-Lang-Bogen' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene U-Bahnstation 'Neuperlach Zentrum' (Linien: z.B. U5, U7). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 4,7 km zum IC(E)-Bahnhof 'München Ost' bzw. rd. 29 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'.

Verkehrsinfrastruktur:

München liegt als eine der deutschen Big7-Städte im Zentrum eines sehr gut ausgebauten Individualverkehrsnetzes und ist über diverse Bundesstraßen (z.B. B304, B2R, B2) und Autobahnen (z.B. A8, A94, A9) an dieses angebunden. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A8 liegt rd. 4,5 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'München-Perlach'. Die Bushaltestelle 'Hugo-Lang-Bogen' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene U-Bahnstation 'Neuperlach Zentrum' (Linien: z.B. U5, U7). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 4,7 km zum IC(E)-Bahnhof 'München Ost' bzw. rd. 29 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'.

Wahrnehmbarkeit / Frequentierung: Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Nr. 311 befindet sich nordöstlich der Reinekestraße 8. Dabei handelt es sich um eine ortsübliche Anliegerstraße, welche überwiegend von Anlieger frequentiert wird.

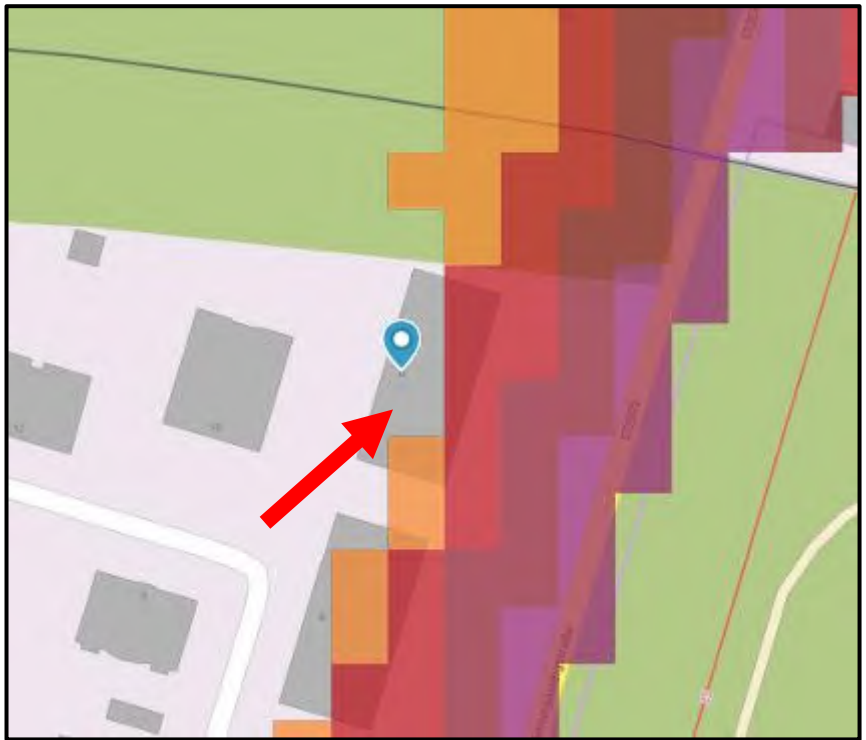


Hochwassergefährdung:

Die Hochwassergefährdungsflächen des HQ100 zeichnen die Gebiete ab, welche von einem 100-jährlichen Hochwasser (mittlerem Hochwasser) betroffen sind. Dabei liegt das bewertungsgegenständliche Grundstück gemäß der Hochwassergefährdungskarte Bayern nicht im Hochwassergefährdungsgebiet HQ100 der Isar. Aus diesem Grund ist eine Berücksichtigung der Hochwassergefährdung für das Bewertungsgrundstück in der Wertermittlung nicht erforderlich.

Immissionen:

Gemäß der Lärmkartierungskarte Bayern für Umgebungslärmkartierungen an Hauptverkehrsstraßen und in Ballungsgebieten befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb eines Berechnungsbereichs, in welchem das Bewertungsgrundstück einem Lärmpegel von etwa 60-65 dB (A) aus dem Lärm der S-Bahnstrecke ist. Diese Tatsache wird in gegenwärtig vorliegendem Gutachten berücksichtigt.



(Quelle: Auszug aus der Lärmkartierungskarte Bayern)

Beschreibung des Bewertungsgegenstands

Beschreibung der Wohnung Nr. 311

- Wohnungsbeschreibung:** Bei der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 311 handelt es sich um eine 2-Zimmer Wohnung mit insgesamt 45,63 m² Wohnfläche, bestehend aus Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer und Flur. Zudem ist der Wohnung im Osten ein Balkon zugeordnet. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im II. Obergeschoss des Wohngebäudes.
- Wohnungsmodernisierungen:** Modernisierungsmaßnahmen, welche in den letzten Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag innerhalb der Wohnung durchgeführt wurden, sind dem Unterzeichner nicht bekannt.
- Bewirtschaftung:** Gemäß dem vorliegenden Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022 beträgt die Hausgeldvorauszahlung für die Eigentumswohnung Nr. 311 insgesamt 242,41 €/mtl. Das entspricht 5,31 € je m² Wohnfläche.
- Instandhaltungsrücklage:** Gemäß der Jahresabrechnung für den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 beträgt die Instandhaltungsrücklage für das Mehrfamilienhaus zum 31.12.2024 insgesamt 232.713,68 €. Der Anteil der Eigentumswohnung beträgt dabei 2.412,55 €.
- Sondernutzungsrechte:** Der gegenständlichen Eigentumswohnung Nr. 311 ist ein Sondernutzungsrecht an einem Kellerabteil zugeordnet.
- Bauzustand der Wohnung Nr. 311**
- Vorbemerkung:** Eine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 311 war dem Unterzeichner mangels Zugänglichkeit nicht möglich.
- Baulicher Zustand:** Aussagen über den konkreten baulichen Zustand der Eigentumswohnung können mangels Innenbesichtigung im vorliegenden Verkehrswertgutachten nicht getroffen werden.
- Instandsetzungskosten:** Instandsetzungskosten werden für die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 311 nicht in Ansatz gebracht.



Nutzungs- und Mietverhältnisse der Wohnung Nr. 311

Stellplatz: nicht vorhanden

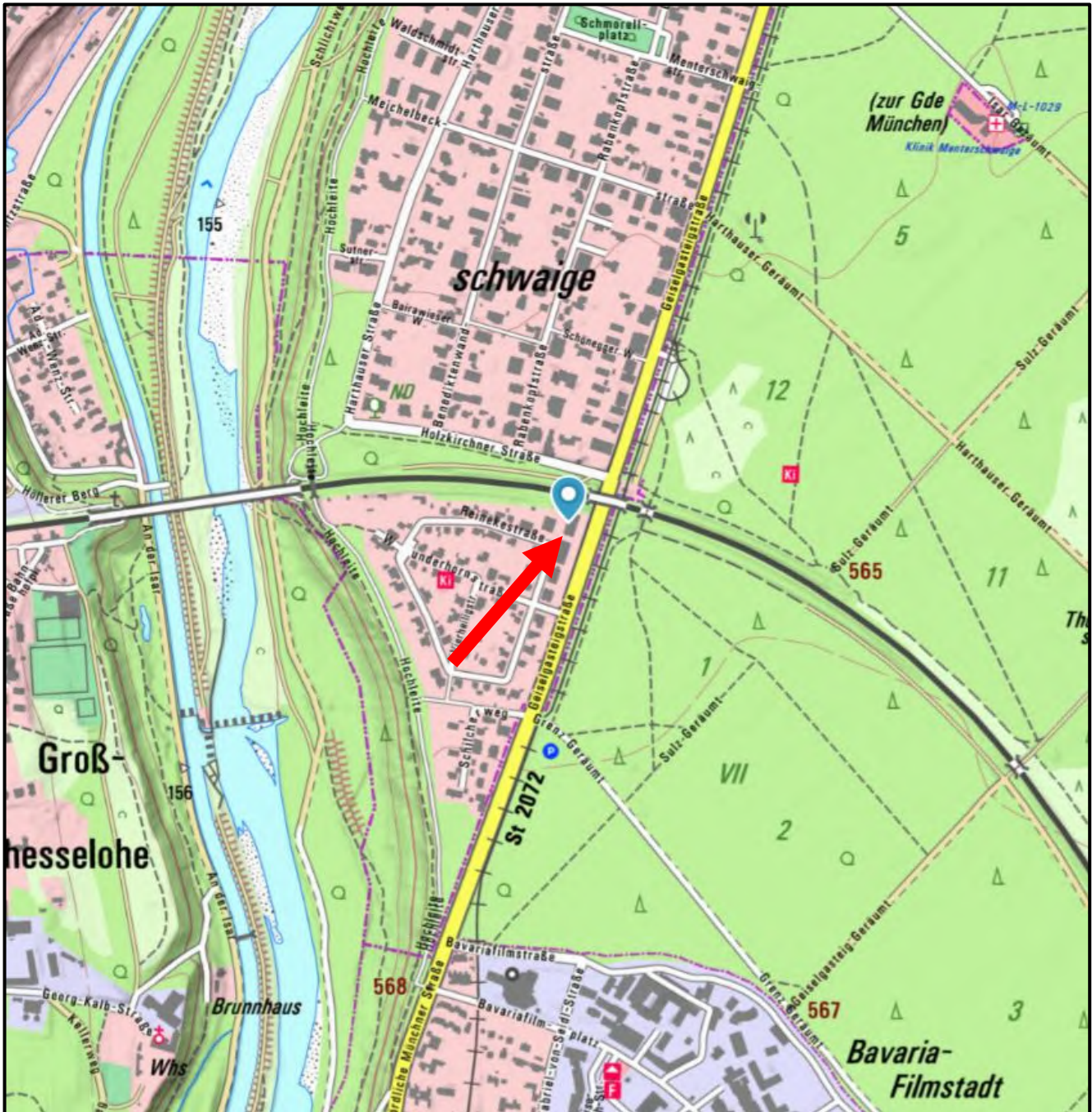
Wohnfläche:	Flur	ca. 5,70 m ²
	Schlafzimmer	ca. 14,50 m ²
	Bad	ca. 3,42 m ²
	Küche	ca. 3,78 m ²
	<u>Wohnen</u>	<u>ca. 16,36 m²</u>
	Zwischenergebnis:	ca. 43,76 m ²
	Putzabzug (3%)	ca. 1,31 m ²
	<u>Balkon (50%)</u>	<u>ca. 3,18 m²</u>
	Wohnfläche:	ca. 45,63 m²

Die Wohnfläche der gegenständlichen Eigentumswohnung wurde aus dem Grundrissplan der Eigentumswohnung ermittelt. Der Grundrissplan enthält keine Angabe zu den verwendeten Berechnungsvorschriften. Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die Flächenangaben im Grundrissplan mit den tatsächlichen Flächen übereinstimmen bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

Mietverhältnisse: Informationen über den Vermietungszustand liegen dem Unterzeichner nicht vor. Die Wertermittlung erfolgt im miet- und lastenfreien Zustand.



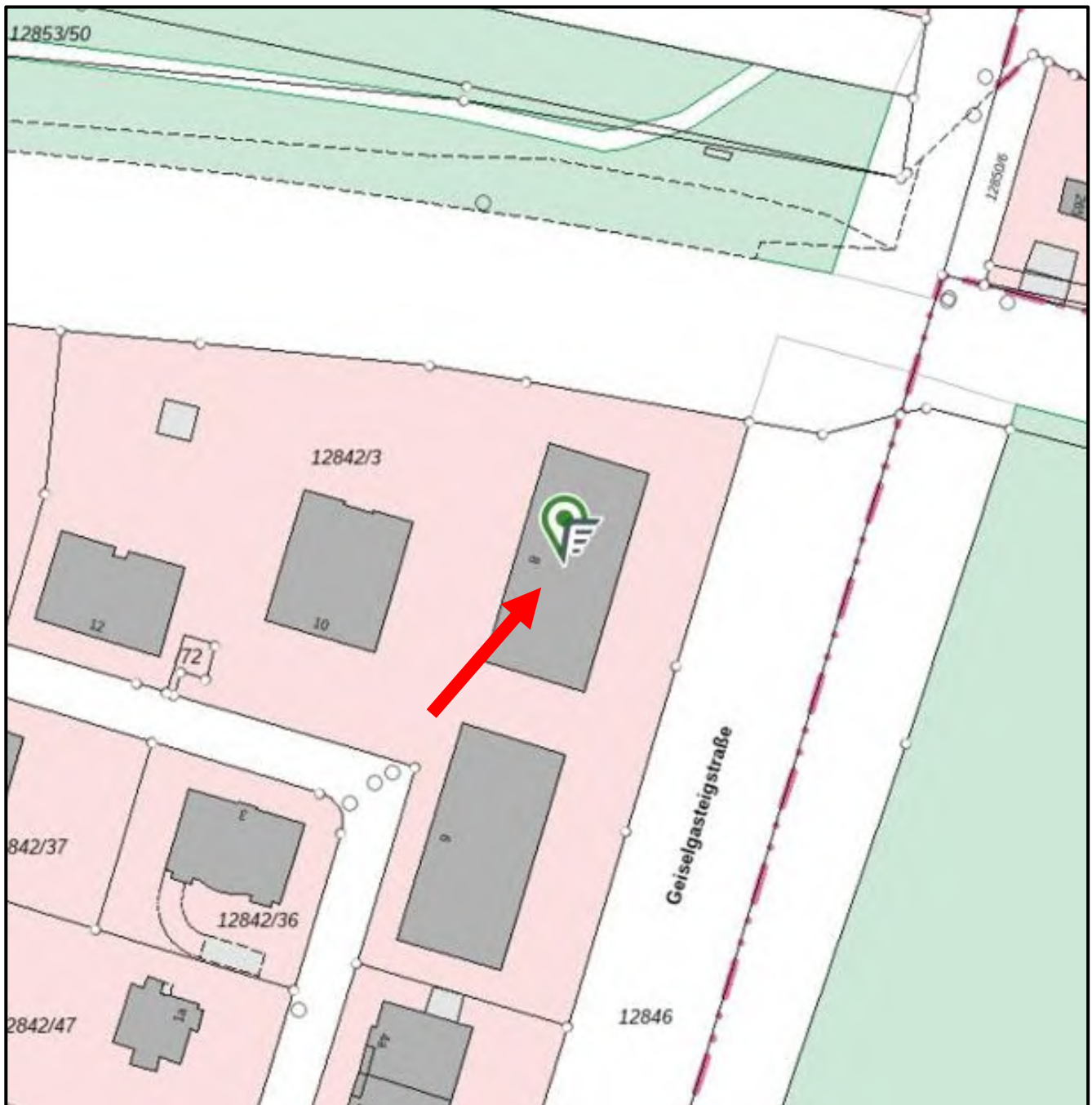
Übersichtskarte



(Quelle: Topographische Karte Bayern)



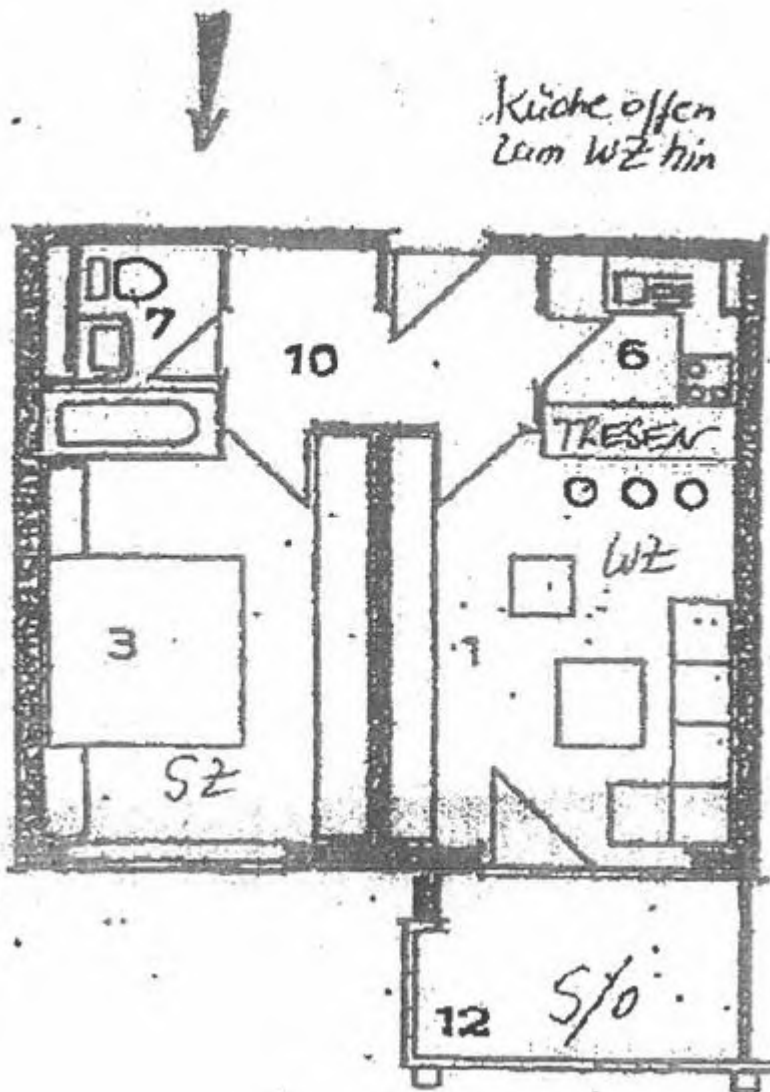
Flurkartenauszug



(Quelle: Auszug aus der Flurkarte)



Grundriss der Wohnung



Fotodokumentation



Blick auf das Gebäude in Blickrichtung Osten

Hinweis:

Mangels Zugänglichkeit konnte die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Nr. 311 nicht von Innen besichtigt werden. Innenaufnahmen der Eigentumswohnung existieren aus diesem Grund nicht.

