

# GUTACHTEN

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

**10,12/1.000 Miteigentumsanteile an den Grundstücken Fl. Nr. 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 Fl. Nr. 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:	30.11.2025

## 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 <sup>2</sup> Fl. Nr. 12842/72 - 30 m <sup>2</sup>
Nutzung:	Wohnnutzung
Baujahr des Gebäudes:	1975
Wohnfläche:	ca. 45,63 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	nicht vorhanden
Denkmalschutz:	nein
Vermietungsstand:	unbekannt

## Verkehrswert: Vergleichswertverfahren

Anzahl der Vergleichskaufpreise:	8
Mittelwert €/m <sup>2</sup> Vergleichskaufpreise:	7.651,00 €
Angepasster Mittelwert €/m <sup>2</sup> :	7.571,00 €
Vorläufiger Vergleichswert:	345.465,00 €
Vergleichswert:	345.000,00 €



## **Bewertungsergebnis**

**Verkehrswert:**

**345.000 €**

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit der schriftlichen Genehmigung des Verfassers gestattet. Hierzu gehört insbesondere das Kopieren, Einscannen, Abspeichern, Versenden, auch per E-Mail, und das öffentliche Zugänglichmachen im Internet. Dies gilt auch gesondert für die darin enthaltenen Texte, Fotos, Bilder und grafischen Darstellungen, die weder aus dem Gutachten separiert noch einer anderen Nutzung zugeführt werden dürfen.



## Inhaltsverzeichnis

<b>Bewertungsübersicht .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Auftragsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Erläuterungen zum Bewertungsumfang .....</b>	<b>7</b>
<b>3. Bewertungsgrundlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1 Unterlagensituation .....	9
3.2 Ortsbesichtigung .....	10
3.3 Rechtliche Grundlagen und Literaturverweise .....	10
3.4 Begriffsbestimmungen .....	11
<b>4. Lagebeurteilung und Marktverhältnisse .....</b>	<b>13</b>
4.1 Makrolage .....	13
4.2 Mikrolage .....	21
<b>5. Beschreibung des Bewertungsgegenstands .....</b>	<b>24</b>
5.1 Grundbuch von Giesing Band: 668 / Blatt: 19715 .....	24
5.2 Baurechtliche Situation .....	26
5.3 Grundstück .....	27
5.4 Beschreibung des Mehrfamilienhauses .....	28
5.5 Bauzustand des Mehrfamilienhauses .....	31
5.6 Außenanlagen .....	31
5.7 Beschreibung der Wohnung Nr. 311 .....	32
5.8 Bauzustand der Wohnung Nr. 311 .....	34
5.9 Restnutzungsdauer .....	34
5.10 Nutzungs- und Mietverhältnisse der Wohnung Nr. 311 .....	35
<b>6. Wertermittlung .....</b>	<b>36</b>
6.1 Grundsätze der Wertermittlung .....	36
6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	36
<b>7. Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>38</b>
7.1 Parameter für das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung .....	38
7.2 Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung .....	40
7.3 Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes über Vergleichsfaktoren .....	42
<b>8. Bewertungsergebnis .....</b>	<b>43</b>
<b>9. Anlagenübersicht .....</b>	<b>44</b>
Anlage I – Übersichtskarte .....	45
Anlage II – Flurkartenauszug .....	46
Anlage III – Grundriss der Wohnung .....	47
Anlage IV – Fotodokumentation .....	48



## 1. Auftragsgrundlagen

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht München Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen Infanteriestraße 5 80325 München Aktenzeichen: 1514 K 115/25
<b>Auftragnehmer:</b>	Törteli Immobilienbewertungs GmbH Herr Daniel Törteli Stefan-George-Ring 2; 81929 München
<b>Verantwortlicher Gutachter:</b>	Herr Daniel Törteli B.A. Betriebswirt (IHK), Immobilienfachwirt (IHK), Vermessungstechniker Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung – Marktwertermittlung von Standardimmobilien (EIPOSCERT) EIPOSCERT   DAkkS akkreditierte Zertifizierungsstelle nach DIN EN ISO/IEC 17024; Zertifizierungsnummer: ZWE-S-018
<b>Auftragsdatum:</b>	Schätzanordnung mit Beschluss vom 21.07.2025, übermittelt am 22.07.2025
<b>Zweck der Beauftragung:</b>	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
<b>Wertermittlungsgegenstand:</b>	2-Zimmer Wohnung mit der Nr. 311 im II. OG nebst Kellerraum im Unter- geschoss in Verbindung mit 10,12/1.000 Miteigentumsanteilen an den Grundstücken Fl. Nr. 12842/3 und 12842/72 Gemarkung Sektion 7 im Anwesen Reinekestraße 8 in 81545 München.
<b>Bewertungsumfang:</b>	Sondereigentum an der Wohnung mit Miteigentumsanteilen am Gemein- schaftseigentum einschließlich der gemäß § 94 BGB als wesentliche Be- standteile geltenden baulichen Anlagen und Pflanzungen unter Berück- sichtigung von: Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks, La- gemerkmale und Entwicklungszustand, beitrags- und abgaberechtlicher Zustand, Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung, Nutzung und Er- träge, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, der allgemeinen Im- mobilienmarktlage
<b>Eigentümer/in:</b>	Frau Ina Grassall, geb. 08.11.1972



<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	28. Oktober 2025
<b>Qualitätsstichtag:</b>	28. Oktober 2025
<b>Währung:</b>	die verwendete Währung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist <u>Euro</u> .
<b>Bewertungsgrundsätze:</b>	Die Bewertung erfolgt nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).



## 2. Erläuterungen zum Bewertungsumfang

### Erläuterungen und Haftungsausschluss:

Die Feststellungen des Gutachtens basieren auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers bzw. Eigentümers, den eigenen Feststellungen am Ortstermin, den Recherchen des Unterzeichners bei den zuständigen Behörden und Einrichtungen sowie Befragungen von Marktteilnehmern. Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsprüfungen sowie fachtechnische Untersuchungen etwaiger Baumängel und Bauschäden sind nicht enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass alle Informationen vollständig und richtig zur Verfügung gestellt wurden, insbesondere zu baurechtlich nicht genehmigten Bauteilen, zu öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Bestimmungen sowie zu anderen wertbeeinflussenden Umständen. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben. Ein Verkehrswertgutachten ersetzt kein Bauschadensgutachten und schließt nicht das Vorhandensein von Mängeln und Schäden aus. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf der Einschätzung des Sachverständigen während der Ortsbesichtigung. Die Feststellungen wurden durch Inaugenscheinnahme und stichprobenartig durchgeführt. Durch Einrichtungsgegenstände, Bewuchs oder Vergleichbares verdeckte Bauteile können daher Mängel aufweisen, die nicht erfasst wurden. Die im Gutachten aufgeführten Baumängel und Bauschäden sind daher möglicherweise nicht vollständig und bleiben unverbindlich. Es wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge oder gesundheitsgefährdende Baumaterialien oder hinsichtlich Statik, Brandschutz, Schallschutz und Wärmeschutz vorgenommen. Eine Funktionsprüfung der Haustechnik wurde ebenfalls nicht durchgeführt. Für verdeckte und verschwiegene Mängel wird keine Haftung übernommen. Zudem erfolgte keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen. Einrichtungsgegenstände oder sonstige dem individuellen Wohnen dienende Gegenstände (Möbel), die auf Fotos abgebildet sind, sind nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung, es sei denn, diese Teile sind explizit in der Wertermittlung aufgeführt. Dieses Verkehrswertgutachten



entfaltet keine Wirkung gegenüber Dritten. Die Aufnahme in den Schutzbereich eines Dritten wird ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber Dritten, zum Beispiel Käufern des Bewertungsobjektes, wird hiermit ausdrücklich nicht übernommen.



### 3. Bewertungsgrundlagen

#### 3.1 Unterlagensituation

##### Unterlagen durch den

##### Auftraggeber:

Beweisbeschluss mit Az.: 1514 K 115/25 vom 21.07.2025; Grundbuchauszug von Giesing beim Amtsgericht München Band: 668 / Blatt: 19715 vom 26.05.2025

##### Eigene Recherche:

Behördenauskünfte bezüglich rechtlicher Gegebenheiten und Sachverhalte; Grundrisse der Eigentumswohnung Nr. 311 in der Reinekestraße 8 in 81545 München aus dem Makler-Exposé; Energieausweis gültig bis zum 18.07.2028; Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses München für die Eigentumswohnung in der Reinekestraße 8 in 81545 München; Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung des Jahres 2024 der WEG „Reinekestraße 6-12“ am 18.09.2024; Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung des Jahres 2025 der WEG „Reinekestraße 6-12“ am 30.07.2025; Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 für die Wohnung Nr. 311 in der Reinekestraße 8 in 81545 München; Mietspiegel für München 2025; Immobilienmarktbericht München 2024; Teilungserklärung mit der Urk.R.Nr. 583/1975 vom 10.05.1973; Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022 der Eigentumswohnung Nr. 311 in der Reinekestraße 8 in 81545 München; Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1000 vom 04.09.2025; Auskunft über den bauplanungsrechtlichen Zustand des Bewertungsgrundstücks bei der Stadt München vom 04.09.2025; Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt München; Auskunft aus dem Informationsdienst für überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat vom 04.09.2025; Auskunft aus dem Bayerischen Denkmal Atlas vom 04.09.2025; Auszug aus der Lärmkartierungskarte Bayern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat vom 04.09.2025; Immobilienmarktbericht 2024

##### Prüfung der Unterlagen:

Die vom Auftraggeber überlassenen Unterlagen werden neben den Unterlagen der eigenen Recherche übernommen und als Datenbasis der nachfolgenden Wertermittlung verwendet. Eine Prüfung der überreichten Unterlagen auf Übereinstimmung mit den Gegebenheiten erfolgte vor Ort durch Inaugenscheinnahme sowie durch visuelle Plausibilitätsprüfungen.



**Prüfungsergebnis:** Aufgrund stichprobenartiger Prüfungen wurde die weitgehende Übereinstimmung der zur Verfügung gestellten Unterlagen mit den Objektgegebenheiten vor Ort festgestellt.

### 3.2 Ortsbesichtigung

**Datum:** 01. Oktober 2025

**Teilnehmer:** Herr Daniel Törteli (Gutachter)  
Herr Harald Schauer (Rechtsanwalt)

**Umfang:** Die Wohnung Nr. 311 nebst Kellerabteil war am Tag der Ortsbesichtigung **nicht** zugänglich und konnte **nicht von innen besichtigt** werden. Es erfolgte lediglich eine optische Inaugenscheinnahme durch eine Außenbesichtigung des gegenständlichen Mehrfamilienhauses. Zudem konnten zumindest vereinzelt die öffentlichen Gebäudeflure des Mehrfamilienhauses besichtigt werden.

### 3.3 Rechtliche Grundlagen und Literaturverweise

**Rechtsgrundlagen/  
Standards:** Baugesetzbuch (BauGB)  
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)  
Bayerische Bauordnung (BayBo)  
Wertermittlungsverordnung (WertR 2006)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Wohnflächenverordnung (WoFIV)  
Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)  
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen

**Literaturhinweise:** Kleiber / Simon: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Kröll / Hausmann / Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“

Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: „Baukosten 2020/21 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“



### 3.4 Begriffsbestimmungen

**Marktwert/ Verkehrswert:**

Der Verkehrswert nach nationalem Recht ist in § 194 BauGB gesetzlich folgendermaßen definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (Stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme ist, wird seine Höhe maßgeblich von der Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.“ Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage auf dem freien Grundstücksmarkt erzielbar scheint.

**Bodenwert:**

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

**Bruttogrundfläche:**

Als Bruttogrundfläche wird die Gesamtfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks bezeichnet.

**Geschossflächenzahl (GFZ):**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

**Nutzfläche:**

Die Nutzfläche ist der Anteil an der Grundfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung (z.B. Wohnen, Gewerbe) genutzt wird.

**Wohnfläche:**

Die Wohnfläche einer Wohnung bzw. eines Gebäudes umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der



Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind. Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten oder Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören. Diese werden nicht voll zur Wohnfläche gerechnet. Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräumen, Abstellräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen, Garagen und Geschäftsräumen.

**Wertermittlungstichtag:**

Der Wertermittlungstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

**Qualitätsstichtag:**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebende Grundstückszustand bezieht, insbesondere seiner wertbeeinflussenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Merkmale. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.



## 4. Lagebeurteilung und Marktverhältnisse

### 4.1 Makrolage

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

**Demografietyp:** Demografietyp 7  
(Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)

Jede Kommune ist individuell und doch weisen einzelne Kommunen identische Merkmale in der demografischen Entwicklung, der sozialen und wirtschaftlichen Ausgangslage oder dem regionalen Umfeld auf. Gerade aus diesem Grund lassen sich die einzelnen Städte und Gemeinden Deutschlands in insgesamt elf definierte Demografietypen einordnen. Dabei weisen jene Städte und Gemeinden einen identischen Demografietyp auf, welche sich hinsichtlich ihrer Kennzahlausprägungen ähneln. Für die Einordnung der Städte und Gemeinden in Demografietypen werden die Faktoren Demografie, Urbanität und Sozioökonomie untersucht und anschließend bewertet. Im Ergebnis erfolgt die Zuordnung der Kommune zu einem der elf Demografietypen. Der Landeshauptstadt München wird dabei der Demografietyp 7 zugeordnet.

Zu Typ 7 zählen 77 Städte und Gemeinden, in denen knapp 24 Millionen Einwohner leben, annähernd ein Drittel aller Einwohner der zugeordneten Kommunen. Fast drei Viertel der Städte in diesem Typ sind Großstädte mit mindestens 100.000 Einwohnern und 56 kreisfreien Städten stehen nur 21 kreisangehörige Städte und Gemeinden gegenüber.

Der entsprechend hohe Wert des Faktors „Urbanität/Wirtschaftsstandort“ (2,40) wird nur noch vom Typ 11 „Sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft“ (3,44) übertroffen. Auch die Einwohnerdichte ist im Vergleich der Typen mit 17,8 Einwohnern je Hektar mit Abstand am höchsten, was zusätzlich auf den hohen Grad der Verstädterung der Kommunen dieses Typs verweist. Die Anteile der Hochqualifizierten am Wohnort und am Arbeitsort erreichen im Typ 7 die



zweithöchsten Werte im Vergleich, nur im Typ 11 sind die Anteile im Mittel noch höher.

Unter den Städten dieses Typs finden sich zudem viele Universitätsstädte. Darauf verweisen in den Ausgangsindikatoren nicht nur die hohen Anteile der Hochqualifizierten, sondern auch die demografischen Kennwerte. So ist das Medianalter mit 41,7 Jahren in diesem Demografietyt im Vergleich am niedrigsten und im Mittel sind die Kommunen in den letzten fünf Jahren gewachsen (3,98 Prozent). Dies schlägt sich auch in einem hohen Wert des Faktors „Demografie“ (1,08) nieder, der nur im Typ 9 „Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“ noch höher ist. Dennoch ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen leicht unterdurchschnittlich, was auf die eher geringere Familienprägung der städtischen Strukturen verweist. In der Hälfte der Haushalte lebt eine Person allein. Damit ist der Anteil der Ein-Personen-Haushalte in diesem Typ am höchsten.

Der niedrige Wert des Faktors „Sozioökonomie“ (-2,23) ist der niedrigste Wert im Vergleich mit den anderen Gemeindetypen und Ausdruck für die Verbreitung ausgeprägter sozialer Problemlagen unter der Bevölkerung innerhalb der Städte. Auch die niedrige Kaufkraft privater Haushalte ist mit 43.124 Euro nur im Typ 2 noch geringer (41.966 Euro). Zudem ist die SGB II-Quote mit 11,4 Prozent überdurchschnittlich hoch, wobei in den Gemeinden der Typen 2 „Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen“ und 6 „Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen“ noch höhere Quoten erreicht werden. Der sehr niedrige Faktor „Sozioökonomie“ ist dabei auch maßgeblich durch den hohen Anteil an Ein-Personen-Haushalten bestimmt.

Im Unterschied zum Typ 6 ist insbesondere der hoch ausgeprägte Faktor „Urbanität/Wirtschaftsstandort“ in Verbindung mit dem überdurchschnittlichen Faktor „Demografie“ und dem sehr niedrigen Faktor „Sozioökonomie“ typenspezifisch für die Kommunen dieses Typs 7.

Ergänzend zu den demografischen Indikatoren, die in die Typisierung eingeflossen sind, kann der Indikator „Bildungswanderung pro 1.000 Einwohner“ betrachtet werden. Ein wichtiger Grund für den Wechsel des Wohnorts kann eine Ausbildung oder ein Studium sein, ein hoher Wert weist auf eine hohe Attraktivität der Kommunen für 18- bis 24- Jährige



hin. Die Kommunen des Typs 7 weisen hier besonders hohe Werte auf: Der Median liegt bei 87,6 Prozent im Vergleich zum negativen Median von – 10,5 Prozent aller Typen. Da es sich bei diesem großstädtischen Typen häufig um Universitätsstädte handelt, sind diese Werte nicht überraschend.

Ebenfalls typisch für die städtisch geprägten Demografietypen ist der überdurchschnittliche Anteil an nicht-deutscher Bevölkerung. Die Kommunen des Typs 7, mit dem größten Anteil an kreisfreien Städten und Universitätsstädten, sind mit 16,4 Prozent am deutlichsten durch eine internationalisierte Bevölkerung geprägt. Allerdings zeigt die Spreizung von 6,2 Prozent im Minimum bis zu 35,9 Prozent im Maximum, wie unterschiedlich die nicht-deutsche Bevölkerung innerhalb des Typs verteilt ist.

Die Städte und Gemeinden im Typ 7 befinden sich sozioökonomisch und finanziell in einer teils sehr angespannten Lage, zählen aber zu den wachsenden und wirtschaftlich dynamischen Wirtschafts- und Wissenschaftszentren. Der leicht unterdurchschnittliche Anteil der über 80-Jährigen verschafft den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung der Alterung unserer Gesellschaft. Doch gibt es für Kommunen in diesem Typ viele Herausforderungen. Hierzu zählen die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen, die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke sowie eines vielfältigen Wohnraumangebots, die Integration von Zuwanderern sowie die Verhinderung sozialer Segregation.

Zwar sind die Kommunen im Typ 7 durch das geringste Medianalter über alle Typen hinweg gekennzeichnet, doch aufgrund der hohen Einwohnerdichte und des großen Anteils an Ein-Personen-Haushalten ergeben sich große Herausforderungen in Bezug auf die Infrastruktur. Die grundlegende Herausforderung besteht deshalb darin, Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demografischen Veränderungen zu entwickeln und sie in die Konzepte zur Stadtentwicklung zu integrieren.

Die absehbaren Alters- und Haushaltsstrukturentwicklungen und Wachstumsfolgen stellen sie somit vor die Herausforderung, sich rechtzeitig auf die absehbaren Veränderungen einzustellen und die aktuelle Ausgangslage für einen planvollen Umgang mit den demografischen



Veränderungen zu nutzen. Die Kommunen werden größere Anstrengungen unternehmen müssen, um für ältere Bewohner eine Lebensumwelt zu schaffen, die ihren Bedürfnissen gerecht wird und sich dabei unterstützt, möglichst lange eigenständig zu leben.

Die Kommunen stehen schon seit Längerem vor der Herausforderung, das lokale Wohnungsangebot der steigenden Nachfrage bzw. dem Bedarf nach größerer Vielfalt von Wohnungstypen anzupassen. Mit der absehbaren demografischen Entwicklung und der Zuwanderung von Geflüchteten wird sich die Lage auf den lokalen Wohnungsmärkten vorerst weiter anspannen und insbesondere für Menschen mit mittleren und unteren Einkommen wird es immer schwerer, eine passende Wohnung zu finden. Die Sicherung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebots verlangt somit, die Zahl der Wohnungen zu erhöhen und das Wohnungsangebot stärker an den veränderten Haushalts- und Altersstrukturen sowie Wohntrends auszurichten.

Auch langfristig stellt die zukünftig wachsende Zahl älterer Menschen die Städte und Gemeinden vor die Aufgabe, ihr Infrastrukturangebot zur Sicherung der Daseinsvorsorge und zur Unterstützung einer selbstständigen Lebensführung bis ins hohe Alter auszubauen. Sie sollten ihre Siedlungsentwicklung an ihrer demografischen Entwicklung ausrichten und sich dabei vorrangig auf die Innenentwicklung konzentrieren.

Um im Wettbewerb um junge Bewohner und Arbeitskräfte mithalten zu können, muss nicht nur die Wohn- und Lebensqualität den Vorstellungen der zunehmend unterschiedlichen Haushalts- und Lebensstiltypen entsprechen, auch steigt für die Standorte die Bedeutung von Bereichen wie Bildung, Kultur und Mobilität sowie die Unterstützung von Familien bei der Bewältigung des Alltagslebens.

Die Organisation von Wohnraum für Migranten ist für Politik und Verwaltung der Städte und Gemeinden eine wichtige Aufgabe, denn als urbane Lebenszentren haben sie in den vergangenen Jahren stark von der Zuwanderung profitiert. Die Zuwanderung kann hier als Chance für eine Verjüngung der Bevölkerung, für die weitere Vergrößerung des Arbeitskräfteangebots und als eine Bereicherung der kulturellen Vielfalt und Innovationskraft verstanden werden. Doch sie verlangt eine zeitnahe Integration der Migranten und Geflüchteten und kurzfristig Maßnahmen in vielen kommunalen Handlungsfeldern.



Für die kommunale Politik und Verwaltung wird es eine der wichtigsten Herausforderungen sein, zu verhindern, dass sich die soziale Ungleichheit zwischen ihren Bewohnern verfestigt und zu Polarisierung und Exklusion von Bewohnergruppen führt. Stattdessen müssen die Chancen für Integration verbreitert werden. Das erfordert Initiativen und Maßnahmen in unterschiedlichen Handlungsfeldern, insbesondere Bildung und Ausbildung, Wirtschaftsförderung, soziale Betreuung und Beteiligungskultur. Im Zentrum wird für diese Kommunen somit die Aufgabe stehen, den Zusammenhalt in der Stadtgesellschaft zu sichern und Polarisierung und Exklusion zu verhindern.

Neben der Sicherung der Attraktivität als Wohnstandort tritt die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke. Die Städte und Gemeinden sind Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorte mit einer dynamischen und hoch entwickelten Wirtschaftsstruktur. Ihr weiterer wirtschaftlicher Erfolg wird davon abhängen, ob auch zukünftig ausreichend qualifizierte und hoch qualifizierte Fachkräfte zur Verfügung stehen. Hierzu müssen sie ihre zentralörtlichen Funktionen ausbauen und ihre sogenannten „weichen Standortqualitäten“ an die steigenden Anforderungen anpassen können.

Informations- und Kommunikationstechnologien bieten vielfältige Ansatzpunkte zur Steigerung der kommunalen Leistungsfähigkeit und der Sicherung der Daseinsvorsorge. Als Innovationstreiber eröffnen sie zudem der lokalen und regionalen Wirtschaft neue Tätigkeits- und Wachstumsfelder. Um diese Entwicklungspotenziale zu nutzen, sollten Politik und Verwaltung die intelligente Vernetzung ihrer Kommune vorantreiben.

Überlokale Abstimmungen in zentralörtlichen Handlungsfeldern, wie Wohnen, Arbeit, Infrastrukturversorgung oder öffentlicher Nahverkehr, sind eine wichtige Voraussetzung für die zukünftige Ortsentwicklung. Bei der Bearbeitung von Herausforderungen werden regionale Kooperation und die Zusammenarbeit mit Partnern vor Ort, beispielsweise Hochschulen, aber auch mit privaten Akteuren, eine wichtige Rolle spielen. Die Städte und Gemeinden sind deshalb aufgerufen, die regionale Kooperation und die Zusammenarbeit mit Partnern weiter zu verstärken.

Die Alterungsprozesse, die in den kommenden Jahrzehnten in den Kommunen zu erwarten sind, stellen auch ein Potenzial für die Bürgergesellschaft dar. Vielfach sind es gerade die „jungen Alten“, die sich zivilgesellschaftlich engagieren wollen und damit einen wichtigen Beitrag zur



Gemeinschaft leisten können. Sie benötigen dafür aber einerseits Unterstützungsstrukturen und andererseits gewisse Entscheidungsfreiheiten. Insbesondere der große Anteil an Zuwanderern bietet viele Möglichkeiten für zivilgesellschaftliche Akteure und Organisationen, die Gemeinden kulturell zu bereichern. Die Kommunen sind somit gefordert, gemeinsam mit den engagierten Bürgern neue Formen der Beteiligung und der Mitgestaltung zu entwickeln.

#### **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 5,4 % (zum Vergleich: Bayern: 3,9 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Oktober 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.



## 4.2 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'.

**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.

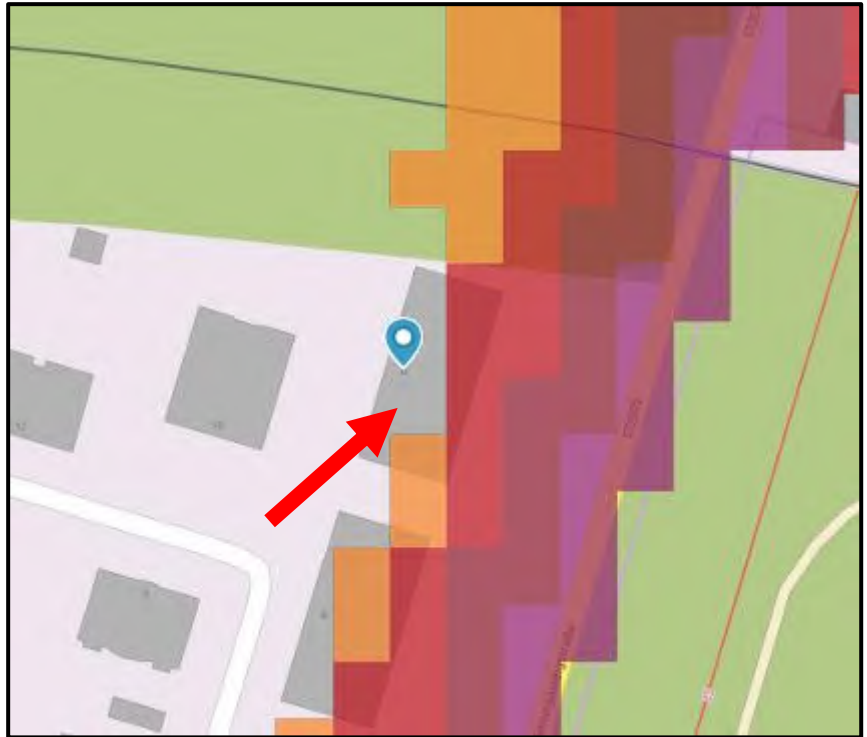
**Hochwassergefährdung:**

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 vorliegendem Gutachten 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 Straßenverkehrslärm ausgesetzt ist. Diese Tatsache wird in gegenwärtig vorliegendem Gutachten berücksichtigt.



(Quelle: Auszug aus der Lärmkartierungskarte Bayern)



**Beurteilung:**

Die Eintragung betrifft die Flurstücke Nr. 12842/3 und 12842/72 Gemarkung Sektion 7 und ist für die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Nr. 311 als nicht wertbeeinflussend zu beurteilen.

Gewerbe-, Bau-, Abzäunungs- und Benützungsbefreiung – lastend am ganzen Grundstück FINr. 12842/3 und 12842/72 – f [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 21.03.1973; gleicher Rang mit Nr. 3, 4 und 5; eingetragen am 30.04.1973.

**Beurteilung:**

Die Eintragung betrifft die Flurstücke Nr. 12842/3 und 12842/72 Gemarkung Sektion 7 und ist für die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Nr. 311 als nicht wertbeeinflussend zu beurteilen.

Versorgungsleitungsverlegungsrecht – lastend am ganzen Grundstück FINr. 12842/3 und 12842/72 – f [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 21.03.1973; gleicher Rang mit Nr. 2, 4 und 5; eingetragen am 30.04.1973.

**Beurteilung:**

Die Eintragung betrifft die Flurstücke Nr. 12842/3 und 12842/72 Gemarkung Sektion 7 und ist für die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Nr. 311 als nicht wertbeeinflussend zu beurteilen.

Wasch- und Trockenautomatenverbreitungsrecht und Recht zur Anbringung von Werbeanlagen – lastend am ganzen Grundstück FINr. 12842/3 und 12842/72 – für die [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 21.03.1973; gleicher Rang mit Nr. 2, 3, und 5; eingetragen am 30.04.1973.

**Beurteilung:**

Die Eintragung betrifft die Flurstücke Nr. 12842/3 und 12842/72 Gemarkung Sektion 7 und ist für die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Nr. 311 als nicht wertbeeinflussend zu beurteilen.

Netztrafostationsrecht – lastend am ganzen Grundstück FINr. 12842/3 und 12842/72 – für die [REDACTED]; gemäß Bewilligung



vom 21.03.1973; gleicher Rang mit Nr. 2, 3 und 4; eingetragen am  
30.04.1973;

**Beurteilung:**

Die Eintragung betrifft die Flurstücke Nr. 12842/3 und 12842/72 Gemarkung Sektion 7 und ist für die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Nr. 311 als nicht wertbeeinflussend zu beurteilen.

**Dritte Abteilung:**

**Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. validierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

**Nicht eingetragene**

**Rechte und Belastungen:**

nicht vorhanden

**5.2 Baurechtliche Situation**

**Flächennutzungsplan:**

Das Einzugsgebiet des zu bewertenden Anwesens ist im Flächennutzungsplan als „Reines Wohngebiet (WR)“ dargestellt.

**Bebauungsplan:**

Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans der Landeshauptstadt München.

**Baurechtliche Situation:**

Die Lage des Grundstücks ist dem in Zusammenhang bebauten Bereich der Landeshauptstadt München zuzurechnen. Dabei befindet sich das Bewertungsgrundstück außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks ergibt sich demnach aus den gesetzlichen Regelungen des § 34 Abs. 1 BauGB. Dies bedeutet, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Bauvorhaben für zulässig erachtet wird, wenn es sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

**Entwicklungszustand:**

Baureifes Land



**Baugenehmigung:** Dem Unterzeichner liegt kein der Baugenehmigungsbescheid des Mehrfamilienhauses vor. Die Rechtmäßigkeit der auf dem Grundstück errichteten Bebauung wird unterstellt.

**Sanierungsmaßnahmen:** nicht vorhanden

**Denkmalschutz:** Das gegenständliche Anwesen steht nicht unter Denkmalschutz.

**Erbbaurechte:** keine bekannt

**Vorkaufsrechte:** keine bekannt

### 5.3 Grundstück

**Grundstücksgestalt:** polygonal

**Geländeverhältnisse:** eben, ein rein optischer Niveauunterschied lässt sich auf dem Bewertungsgrundstück nicht feststellen.

**Erschließung- und abgaberechtlicher Zustand:** Zum Wertermittlungsstichtag lag keine Auskunft der Landeshauptstadt München zum erschließungs- und abgaberechtlichen Zustand des Grundstücks vor. Es wird daher ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

**Zufahrt:** Das Grundstück kann im Süden über die Reinekestraße befahren werden.

**Baugrundverhältnisse:** Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand der Bewertung. Ausreichende Tragfähigkeit wird unterstellt.

**Altlasten:** Gemäß den vorliegenden Informationen sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt. Das Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten oder Kontaminationen im Boden untersucht. Es ist nicht Aufgabe eines Wertermittlungsgutachtens entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Die Ausweisung des Verkehrswertes erfolgt daher ohne Berücksichtigung der Kosten für eventuell



notwendige bodenschutzrechtliche Maßnahmen auf dem Bewertungsgrundstück.

**Straßenart:**

Das Mehrfamilienhaus, in welchem sich die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung befindet, wurde nicht in Grenzbebauung errichtet. Bei der Erschließungsstraße handelt es sich um ortsüblich ausgebaute Anliegerstraße. Die Parkplatzsituation ist leicht angespannt.

**Grenzverhältnisse:**

Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück befinden sich vier separate Mehrfamilienhäuser, welche in offener Bauweise errichtet wurden. Etwaige Besonderheiten sind aus dem aktuellen Katasterplan nicht ersichtlich.

#### **5.4 Beschreibung des Mehrfamilienhauses**

**Vorbemerkung:**

Grundlage für die Gebäudebeschreibung ist grundsätzlich die Erhebung im Rahmen der Außenbesichtigung sowie die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten-, und vom Unterzeichner recherchierten Unterlagen zum stichtagsbezogenen Objektzustand. Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt nur insoweit, wie sie für die Bewertung notwendig ist. Eine Innenbesichtigung des Mehrfamilienhauses war zum Wertermittlungstichtag nur in den öffentlichen Gebäudefluren möglich, daher werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen lt. den vorliegenden Unterlagen beschreiben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht im wesentlichen Umfang Einfluss auf den Verkehrswert haben. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung sind rein visuelle Untersuchungen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, auf den vorliegenden Unterlagen oder auf Grundlage der üblichen Ausführungen.

**Charakteristika:**

Das gegenständliche Mehrfamilienhaus mit der Anschrift „Reinekestraße 8“ wurde vermutlich im Jahr 1975 errichtet. Dabei erstreckt sich das Wohngebäude vom Kellergeschoss bis zum Flachdach über insgesamt vier Stockwerke. Insgesamt beherbergt das Wohngebäude 20 Eigentumswohnungen. Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Nr. 311 befindet sich im II. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses. Im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses befindet sich der Heizraum sowie die Kellerabteile der Eigentumswohnungen. Die einzelnen Wohnungen erstrecken sich vom Erdgeschoss bis zum II. Obergeschoss über



insgesamt drei Stockwerke und sind über das zentrale Treppenhaus des Gebäudes zu erreichen.

<b>Art des Gebäudes:</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Gebäudenutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Geschosszahl:</b>	Kellergeschoss; Erdgeschoss; II. Obergeschosse
<b>Modernisierungen:</b>	Modernisierungsmaßnahmen, welche in den vergangenen Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag am bewertungsgegenständlichen Wohngebäude durchgeführt wurden, sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Gemäß dem optischen Eindruck des Unterzeichners vor Ort wurde das Wohngebäude neu gestrichen. Bezüglich weiterer Einzelheiten wird auf die Protokolle der Wohnungseigentümerversammlung verwiesen.
<b>Ausrichtung:</b>	Fensteröffnungen und Balkone des Wohngebäudes in Nord-, Ost-, Süd- und Westausrichtung
<b>Gebäudeerschließung:</b>	zentrales Treppenhaus

## Bauweise

<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbauweise
<b>Fundamente:</b>	vmtl. Einzel- und Streifenfundamente
<b>Außenwände:</b>	Ziegelmauerwerk
<b>Innenwände:</b>	Ziegelmauerwerk
<b>Geschossdecken:</b>	Stahlbetondecken
<b>Geschosstreppen:</b>	Stahlbetontreppe mit Teppichbelag
<b>Aufzug:</b>	nicht vorhanden
<b>Dachform:</b>	Flachdach



<b>Dachkonstruktion:</b>	Flachdachkonstruktion
<b>Dachdeckung:</b>	nicht ersichtlich, vmtl. Bekiesung
<b>Fassaden:</b>	verputzte und gestrichene Gebäudefassaden
<b>Balkone:</b>	Balkone in Nord-, Süd-, West- und Ostausrichtung
<b>Fußböden:</b>	Fliesen- und Teppichfußböden innerhalb der Flure des Mehrfamilienhauses
<b>Wandbekleidung:</b>	verputzte und gestrichene Wandflächen
<b>Deckenbekleidung:</b>	verputzte und gestrichene Deckenflächen
<b>Fenster:</b>	vmtl. zweifachverglaste Holzfenster
<b>Eingangstüre:</b>	Eingangstüre mit Glaseinsätzen und Stahlzarge
<b>Heizungssystem:</b>	Gas-Zentralheizung
<b>Warmwasserversorgung:</b>	zentrale Warmwasserversorgung, vmtl. Warmwasserabgabestellen innerhalb der Sanitärräume und der Küchen
<b>Sonstige Bauteile:</b>	nicht vorhanden

## **Funktionalität**

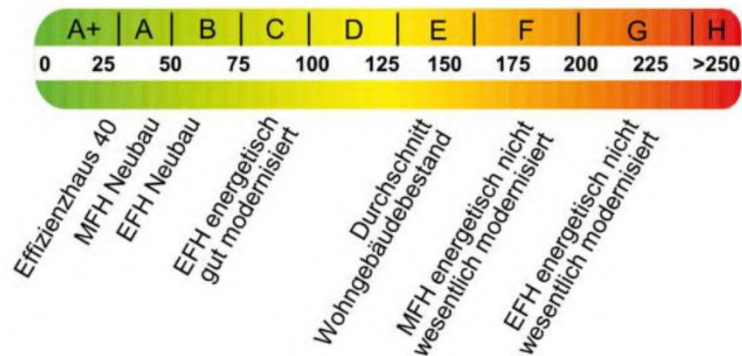
<b>Grundrisskonzeption:</b>	Soweit bekannt sind alle Stockwerke innerhalb des Wohngebäudes über das zentrale Treppenhaus zu erreichen.
<b>Barrierefreiheit:</b>	nicht barrierefrei



**Energieausweis:**

Ein Energiebedarfsausweis ist vorhanden und gültig bis 18.07.2028. Der Energiebedarf des Gebäudes wird mit 141,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) angegeben, was der Energieeffizienzklasse E entspricht.

Vergleichswerte Endenergie:



**5.5 Bauzustand des Mehrfamilienhauses**

**Vorbemerkung:**

Der Bauzustand wird auf der Grundlage der rein visuellen Außenbesichtigung während der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen beurteilt. Die Einschätzung dient allein der allgemeinen Erfassung des baulichen Gesamteindrucks im Rahmen der Bewertung und stellt keine abschließende Feststellung im Sinne eines Bauschadensgutachtens dar.

**Baulicher Zustand:**

Das Mehrfamilienhaus befindet sich nach rein optisch in einem guten Bau- und Unterhaltungszustand. Der Unterzeichner weist in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass eine umfangreiche Innenbesichtigung des gegenständlichen Wohngebäudes zum Wertermittlungstichtag nicht möglich war.

**Baumängel und Bauschäden:**

Wesentliche Baumängel oder Bauschäden waren rein optisch während der Außenbesichtigung an dem zu bewertendem Gebäude nicht ersichtlich.

**5.6 Außenanlagen**

**Befestigungen:**

Das gegenständliche Mehrfamilienhaus wurde entlang der Reinekestraße errichtet. Das bewertungsgegenständliche Grundstück verfügt über diverse gepflasterte Gehwege.



**Einfriedungen:** Soweit ersichtlich ist das gegenständliche Grundstück grundstücksumlaufend durch Zäune, Sträucher und teilweise hochgewachsenem Baumbestand eingefriedet.

**Freiflächen:** Neben den befestigten Gehwegen befinden sich großzügige Grünflächen auf dem Grundstück. Insgesamt befinden sich die Außenanlagen auf dem Grundstück rein optisch in einem gepflegten Zustand.

## 5.7 Beschreibung der Wohnung Nr. 311

**Vorbemerkung:** Eine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 311 war dem Unterzeichner mangels Zugänglichkeit nicht möglich. Grundlage für die Wohnungsbeschreibung bilden daher die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten, sowie die vom Unterzeichner recherchierten Unterlagen zum stichtagsbezogenen Objektzustand. Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt nur insoweit, wie sie für die Bewertung notwendig ist. Mangels Innenbesichtigung werden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen lt. den vorliegenden Unterlagen beschreiben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, auf den vorliegenden Unterlagen oder auf Grundlage der üblichen Ausführungen.

**Wohnungsbeschreibung:** Bei der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 311 handelt es sich um eine 2-Zimmer Wohnung mit insgesamt 45,63 m<sup>2</sup> 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.

**Ausrichtung:** Fensteröffnungen der Wohnung in Ostausrichtung

**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 m<sup>2</sup> 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.

**Hausverwaltung:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Bezirksschornsteinfeger:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### Bauweise

**Außenwände:** Ziegelmauerwerk

**Innenwände:** Ziegelmauerwerk

**Geschossdecken:** Stahlbetondecke

**Fußböden:** unbekannt

**Wandbekleidung:** vmtl. verputzte und gestrichene Wände

**Balkone:** Balkon in Ostausrichtung

**Wohnungstüre:** Holztüre mit Stahlzarge

**Innentüren:** nicht bekannt

**Fenster:** soweit ersichtlich zweifachverglaste Holzfenster

**Sanitäranlagen:** gemäß Planunterlagen: Badezimmer mit Badewanne, Toilette und Handwaschbecken; genauer Ausstattungsstandard unbekannt



**Heizungssystem:** Gas-Zentralheizung

**Warmwasserversorgung:** unbekannt

**Elektroinstallation:** unbekannt

## **Funktionalität**

**Grundrisskonzeption:** Gemäß den vorliegenden Unterlagen weist die Eigentumswohnung hinsichtlich des Zuschnittes, der Größe und der Fensterflächen prinzipiell einen guten Nutzungswert auf.

### **5.8 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.

### **5.9 Restnutzungsdauer**

**Gesamtnutzungsdauer:** Dem Mehrfamilienhaus wird gemäß Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

**Restnutzungsdauer:** Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands sowie des Besichtigungseindrucks ermittelt. Dem Bewertungsobjekt wird gemäß Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Aufgrund des Bau- und Unterhaltungszustands des Bewertungsobjektes wird in der Bewertung nach Anlage 2 „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ der Immobilienwertermittlungsverordnung ein mittlerer Modernisierungsgrad erreicht. Maßgebend für das Gebäudealter ist das Baujahr des im Jahr 1975 ursprünglich erbauten Mehrfamilienhauses. Bei einem Gebäudealter von rd. 50 Jahren und einer



angenommenen wirtschaftlich üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

### 5.10 Nutzungs- und Mietverhältnisse der Wohnung Nr. 311

**Stellplatz:** nicht vorhanden

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

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.



## 6. Wertermittlung

### 6.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen ist.

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (im Weiteren kurz ImmoWertV genannt). Nach § 2 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen (Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag).

### 6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Wertermittlung sind in Deutschland folgende normierte Wertermittlungsverfahren heranzuziehen:

- Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)
- Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)
- Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Das Sachwertverfahren findet überwiegend bei Objekten Anwendung, bei welchen der individuelle Nutzwert im Vordergrund steht. Grundlage bei den Wertüberlegungen bilden hierbei die Kosten, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und der Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären. Ausgehend von diesen Kosten und unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters, bestimmen potenzielle Kaufinteressenten ihren individuellen Nutzungswert. In der Regel wird das Verfahren zur Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern herangezogen. Bei der Bewertung von Eigentumswohnungen scheidet die Durchführung dieses Verfahrens meist daran, dass eine strikte Trennung des Sondereigentums von der übrigen Bausubstanz nicht möglich ist.

Im Ertragswertverfahren setzt sich der Wert der zu bewertenden Wohnung aus dem Bodenwertanteil der Wohnung und dessen Ertragswerts zusammen. Die beiden Werte werden zunächst getrennt voneinander ermittelt und unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände zum Ertragswert zusammengefasst. Die getrennte Bewertung von Grund und Boden einerseits und baulichen Anlagen andererseits berücksichtigt den



Sachverhalt, dass die baulichen Anlagen im Gegensatz zum zeitlich unbegrenzt nutzbaren Grund und Boden in der Regel nur über einen bestimmten Zeitraum wirtschaftlich sinnvoll nutzbar sind. Im vorliegenden Bewertungsfall findet das Ertragswertverfahren jedoch keinen Ansatz, da dem Unterzeichner vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München geeignete Vergleichskaufpreise für das Bewertungsobjekt zur Verfügung gestellt werden konnten.

Das Vergleichswertverfahren basiert grundsätzlich auf den Überlegungen, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus realisierten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte abzuleiten. Hierbei werden für die Ermittlung des Verkehrswertes Vergleichskaufpreise ähnlicher Objekte herangezogen, welche in Bezug auf Lage, Baujahr, Ausstattung und Größe dem jeweiligen Bewertungsobjekt nahekommen. Unterschiedliche Verkaufszeitpunkte, Lage- und Ausstattungsmerkmale werden hierbei durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Da sich der Teilmarkt für Eigentumswohnungen fast nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche) orientiert, wird zur Verkehrswertermittlung der gegenständlichen Eigentumswohnung dieses Verfahren herangezogen.

Im Anschluss an die Ermittlung des Vergleichswertes wird der Verkehrswert über die vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten Vergleichsfaktoren plausibilisiert.



## 7. Verkehrswertermittlung

### 7.1 Parameter für das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung

**Mietfläche:**

Den Vergleichswertberechnungen der gegenständlichen Eigentumswohnung wird der Grundrissplan der Wohnung Nr. 311 zugrunde gelegt, aus welchem die Wohnfläche der gegenständlichen Eigentumswohnung ermittelt wurde. Die Wohnfläche der Eigentumswohnung beträgt 45,63 m<sup>2</sup>.

**Vergleichskaufpreise:**

Vom Unterzeichner wurde beim zuständigen Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München die Nennung vergleichbarer Wohnungen mit ähnlichen Merkmalen hinsichtlich der Lage, des Baujahres und der Wohnfläche aus der Kaufpreissammlung (i.d.R. Wiederverkäufe) beantragt. Der Unterzeichner hat grundsätzlich keinen Einfluss auf die Auswahl der Vergleichsobjekte. Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München wurden insgesamt acht Vergleichspreise orts- und zeitnaher Verkäufe zur Verfügung gestellt. Die nachstehend aufgeführten Kaufpreise (Wiederverkäufe) für Eigentumswohnungen, die nach Lage, Größe und dem Zeitpunkt der Veräußerung mit der zu bewertenden Eigentumswohnung vergleichbar sind bzw. mit Zu- oder Abschlägen an diese angepasst werden, wurden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt München entnommen. Die aus der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichspreise weisen gegenüber dem zu bewertenden Objekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale wie der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung Ähnlichkeiten auf. Wobei jedoch die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte auf Grund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt ist. Die mitgeteilten Vergleichspreise wurden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale, vor allem der Art, der Größe, der Lage und dem Verkaufsdatum, in Bezug gesetzt. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wurde durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen und das arithmetische Mittel ermittelt.

**Objektspezifische**

**Grundstücksmerkmale:**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes (z.B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge). Ein Ansatz von



objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall nicht.



## 7.2 Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung

### Ermittlung des gewichteten Vergleichspreises der Wohnung Nr. 311 nebst Kellerabteil

	Bewertungsobjekt	Vergleichsobjekt 1	Vergleichsobjekt 2	Vergleichsobjekt 3	Vergleichsobjekt 4	Vergleichsobjekt 5	Vergleichsobjekt 6	Vergleichsobjekt 7	Vergleichsobjekt 8
<b>Vergleichswert</b>	-	7.657 €	7.686 €	7.526 €	7.222 €	6.684 €	8.134 €	7.875 €	8.422 €
<b>Wohnfläche</b>	45,63 m <sup>2</sup>	35,00 m <sup>2</sup>	33,00 m <sup>2</sup>	57,00 m <sup>2</sup>	38,00 m <sup>2</sup>	52,00 m <sup>2</sup>	47,00 m <sup>2</sup>	40,00 m <sup>2</sup>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Stichtag</b>	10/2025	06/2025	05/2025	02/2025	11/2024	10/2024	07/2024	06/2024	02/2024
<b>Geschosslage</b>	II. OG	I. OG	EG	I. OG	UN	I. OG	I. OG	EG	I. OG
<b>Baujahr</b>	1975	1971	1970	1976	1975	1984	1977	1969	1975
<b>Zeitliche Anpassung</b>	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	0,99	0,98
<b>Wohnfläche</b>	-	0,98	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98
<b>Geschosslage</b>	-	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00
<b>Baujahr</b>	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Vermietung</b>	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Vergleichskaufpreise angepasst</b>	-	7.504 €	7.683 €	7.526 €	7.078 €	6.684 €	8.053 €	7.952 €	8.088 €
<b>Arithmetisches Mittel rd.:</b>									<b>7.571 €</b>

#### **Anmerkung zu den Vergleichsobjekten**

Zu 1. In unmittelbarer Umgebung, sehr gut vergleichbare Lage, kleinere Fläche, I. OG, nicht vermietet

Zu 2. In unmittelbarer Umgebung, sehr gut vergleichbare Lage, kleinere Fläche, EG nicht vermietet

Zu 3. In unmittelbarer Umgebung, sehr gut vergleichbare Lage, größere Fläche, I. OG, nicht vermietet

Zu 4. In unmittelbarer Umgebung, sehr gut vergleichbare Lage, kleinere Fläche, UN, nicht vermietet

Zu 5. In unmittelbarer Umgebung, sehr gut vergleichbare Lage, größere Fläche, I. OG, nicht vermietet

Zu 6. In unmittelbarer Umgebung, sehr gut vergleichbare Lage, größere Fläche, I. OG, nicht vermietet

Zu 7. In unmittelbarer Umgebung, sehr gut vergleichbare Lage, kleinere Fläche, EG, vermietet

Zu 8. In unmittelbarer Umgebung, sehr gut vergleichbare Lage, kleinere Fläche, I. OG., nicht vermietet



Die genannten Vergleichskaufpreise liegen alle im unmittelbaren Umfeld der gegenständlichen Eigentumswohnung und stellen eine Auswahl der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses dar. Unter Berücksichtigung der örtlichen Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche Wohnung ein Ausgangswert von **rd. 7.571 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** abgeleitet.

**Ermittlung des Vergleichswerts der Wohnung Nr. 311 nebst Kellerabteil**

Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]		7.571,00 €
x Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		45,63 m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger Vergleichswert [€]</b>		<b>345.465,00 €</b>
Marktanpassung		-
<b>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [€]</b>		<b>345.465,00 €</b>
Objektspezifische Grundstücksmerkmale [€]		
Vergleichswert [€]		345.465,00 €
<b>Vergleichswert gerundet [€]</b>		<b>345.000,00 €</b>

**Hinweis:**

Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse wurden gerundet.



### 7.3 Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes über Vergleichsfaktoren

#### Immobilienmarktbericht München 2024 – Durchschnittspreise wiederverkaufte Wohnungen

Neubauwohnungen					Wiederverkaufte Wohnungen				
Wohnlage	Anzahl**	Ø WF m <sup>2</sup>	Mittelwert** €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung**	Baujahrs- gruppe	Anzahl**	Ø WF m <sup>2</sup>	Mittelwert** €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung**
Beste Lage	17	95	14.400	+/- 12 %	bis 1929	12	98	12.300	+/- 20 %
					1930 - 1949	3	82	8.400	+/- 30 %
					1950 - 1959	6	87	14.650	+/- 25 %
					1960 - 1969	15	88	8.900	+/- 30 %
					1970 - 1979	42	83	7.800	+/- 25 %
					1980 - 1989	25	86	9.750	+/- 25 %
					1990 - 1999	8	93	9.150	+/- 25 %
					2000 - 2009	8	95	11.650	+/- 20 %
					2010 - 2021	7	103	12.200	+/- 20 %

#### Vergleichsfaktor der Eigentumswohnung:

Vergleichswert [€]	345.000,00 €
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	/ 45,63 m <sup>2</sup>
<b>Vergleichsfaktor</b>	<b>7.561,00 €/m<sup>2</sup></b>

#### **Vergleichsfaktor:**

Vergleichsfaktoren sind geeignet, relativ schnell einen genäherten Vergleichswert zu errechnen und damit den Verkehrswert größenordnungs- mäßig auf Plausibilität zu prüfen. Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München wurden im aktuellen Immobilienmarktbericht aus dem Jahr 2024 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in durchschnittlicher Lage veröffentlicht. Dabei erfolgt vom Gutachterausschuss eine Differenzierung der Vergleichspreise in Baujahresgruppen. Für Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1970-1979 in bester Wohnlage hat der Gutachterausschuss der Stadt München einen Vergleichsfaktor von 7.800,00 € mit einer Standardabweichung von 25 % veröffentlicht. Damit liegen die Vergleichspreise in einer Spanne von 5.850,00 € bis 9.750,00 €.

#### **Prüfungsergebnis:**

Der Vergleichsfaktor des Bewertungsobjektes befindet innerhalb der zu erwartenden Spanne, der vom Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten Vergleichsfaktoren. Das Ergebnis der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist damit als plausibel zu beurteilen.



## 8. Bewertungsergebnis

### Verkehrswert

Aufgrund der Lagequalität und der allgemeinen Ausstattung des Wertermittlungsobjektes lässt sich ein einheitlicher, objektiv nachvollziehbarer Markt für derartige Objekte erkennen. Potenzielle Interessenten der Eigentumswohnung können sowohl zukünftige Eigenheimbesitzer als auch Investoren sein, welche das Objekt als Anlageobjekt nutzen wollen. Bei einer möglichen Verwertung des gegenständlichen Objektes kann zum Wertermittlungstichtag ein besonderes Kaufinteresse der beiden in Frage kommenden Käufergruppen in Betracht gezogen werden.

Es ist abschließend festzuhalten, dass der Verkehrswert einer Immobilie nicht exakt mathematisch berechnet werden kann. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung.

Demnach wird für den 10,12/1.000 Miteigentumsanteil 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 Kelleranteil im Anwesen Reinekestraße 8 in 81545 München, zum Wertermittlungstichtag, dem 28. Oktober 2025 ein gerundeter Verkehrswert von:

**345.000 Euro**

(in Worten: dreihundertfünfundvierzigtausend)

festgesetzt.

### Schlussbemerkung

Die vorstehende Verkehrswertermittlung wurde nach den erhaltenen Unterlagen und dem vorgefundenen Zustand entsprechend den gültigen Rechtsvorschriften nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Der Unterzeichner versichert, die vorstehende Wertermittlung parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Die Wertermittlung wurde nach objektiven Gesichtspunkten und anhand der überlassenen Unterlagen und erteilten Auskünfte erstellt.

München, 30. November 2025

**Daniel Törteli**

B.A. Immobilienmanagement (FH)  
Betriebswirt (IHK) & Immobilienfachwirt (IHK)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung –  
Marktwertermittlung von Standardimmobilien (EIPOSCERT)  
EIPOSCERT | DAkkS akkreditierte Zertifizierungsstelle nach DIN EN ISO/IEC 17024;  
Zertifizierungsnummer: ZWE-S-018

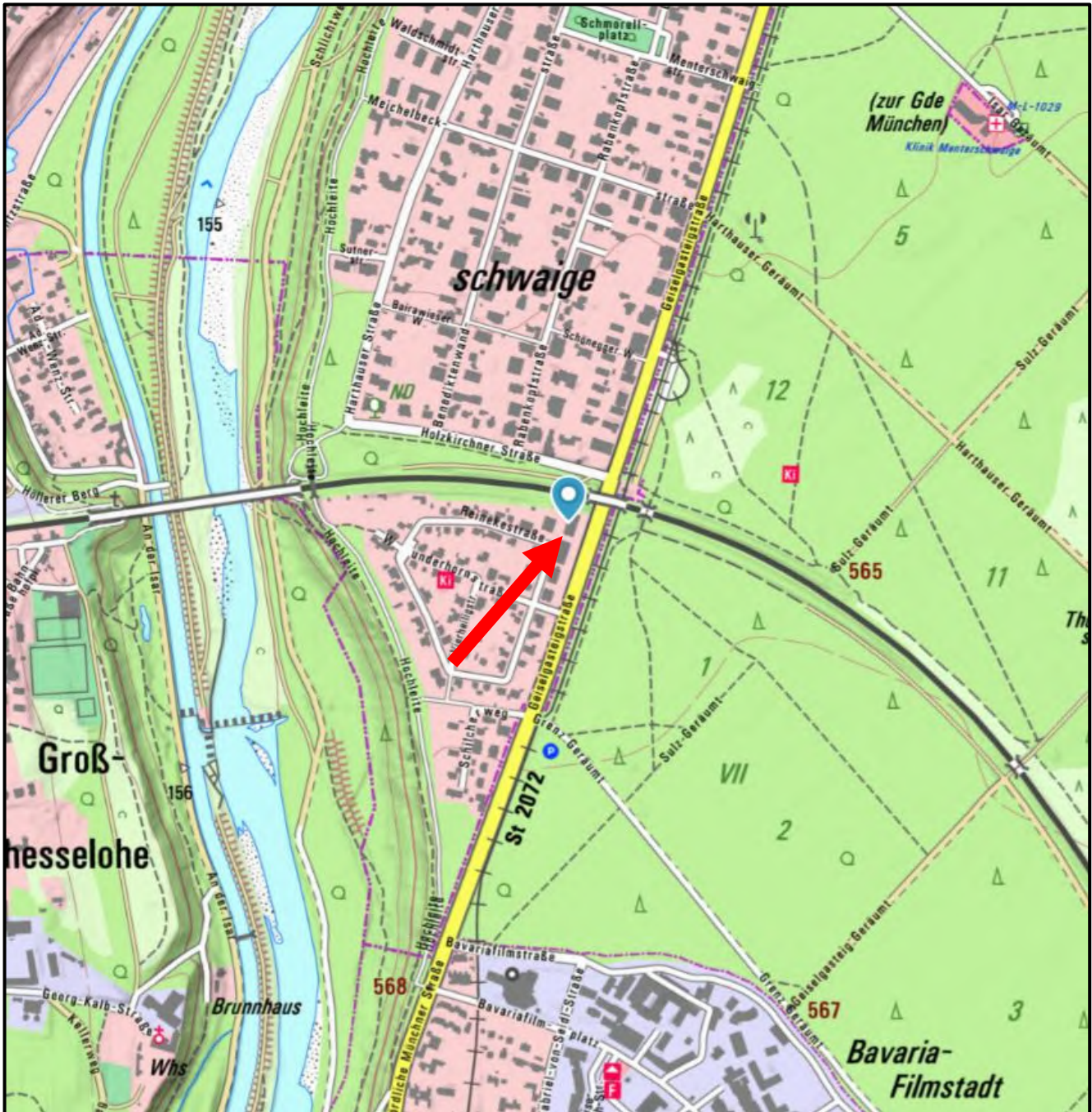


## 9. Anlagenübersicht

Anlage I	Übersichtskarte
Anlage II	Flurkartenauszug
Anlage III	Grundriss der Wohnung
Anlage IV	Fotodokumentation



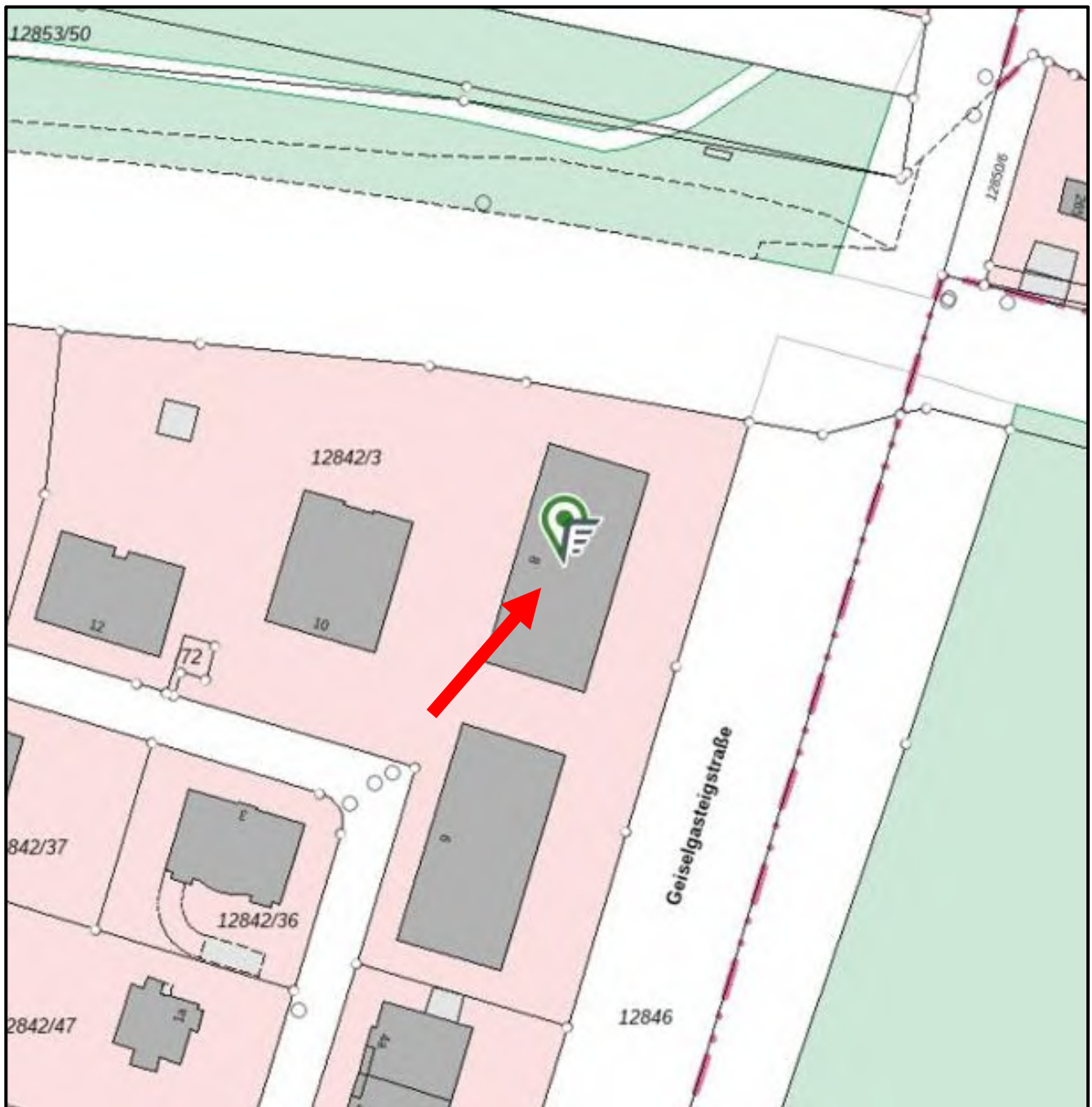
### Anlage I – Übersichtskarte



(Quelle: Topographische Karte Bayern)



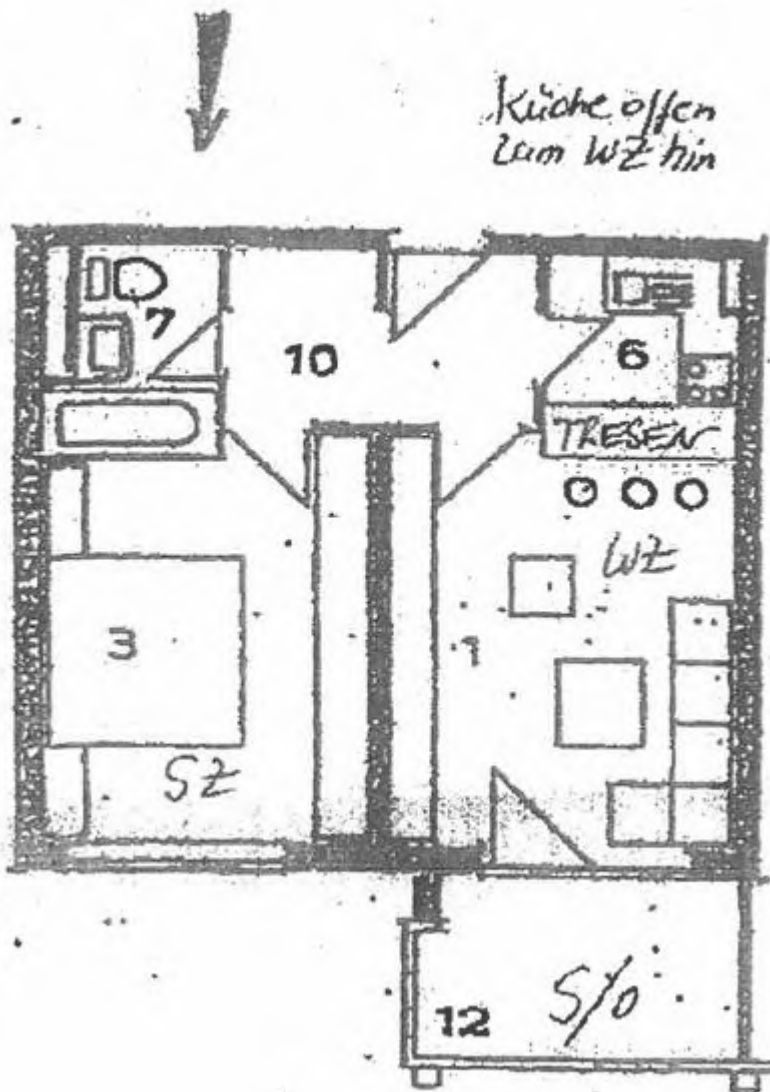
## Anlage II – Flurkartenauszug



(Quelle: Auszug aus der Flurkarte)



Anlage III – Grundriss der Wohnung



## Anlage IV – 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.

