

## Exposé für das Amtsgericht München

### Zwangsversteigerungsverfahren AZ 1517 K 159/24

Bezugnahme: Gutachten Nr. J 5076/25 vom 01.10.2025

Objekte: nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteiltes innerstädtisches Grundstück Flst. 331/12, Gemarkung Neuhausen, mit einer Gesamtgröße von 720 m<sup>2</sup>, bebaut mit Mehrfamilienhaus (Vordergebäude) und Rückgebäude, Gebäude in Umbau- und Rückbauzustand, **die nach WEG vorgesehenen Einheiten (18 Wohneinheiten) sind zum Stichtag noch nicht hergestellt**  
Rupprechtstraße 17, 80636 München

Verkehrswerte: Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 (miet- und lastenfreier Zustand)  
Verkehrswert gesamt **€ 10.000.000,-**  
Einzelwerte gemäß Aufteilung nach Miteigentumsanteilen:

Aufteilung des Verkehrswerts			€
	lfd. Nr. *)	ME-Anteil	
Wohnung Nr. 1	1	43,67 / 1000	436.700,00
Wohnung Nr. 2	15	45,88 / 1000	458.800,00
Wohnung Nr. 3	5	53,78 / 1000	537.800,00
Wohnung Nr. 4	4	51,31 / 1000	513.100,00
Wohnung Nr. 5	9	45,57 / 1000	455.700,00
Wohnung Nr. 6	8	53,35 / 1000	533.500,00
Wohnung Nr. 7	10	53,58 / 1000	535.800,00
Wohnung Nr. 8	11	47,12 / 1000	471.200,00
Wohnung Nr. 9	7	55,26 / 1000	552.600,00
Wohnung Nr. 10	16	53,58 / 1000	535.800,00
Wohnung Nr. 11	17	47,12 / 1000	471.200,00
Wohnung Nr. 12	12	55,26 / 1000	552.600,00
Wohnung Nr. 13	2	48,94 / 1000	489.400,00
Wohnung Nr. 14	14	133,59 / 1000	1.335.900,00
Wohnung Nr. 15	3	70,79 / 1000	707.900,00
Wohnung Nr. 16	13	74,74 / 1000	747.400,00
Wohnung Nr. 17	18	32,27 / 1000	322.700,00
Wohnung Nr. 18	6	34,19 / 1000	341.900,00
			10.000.000,00

Grundbücher: **Wohnung Nr. 1**  
AG München, Gemarkung Neuhausen, Blatt 27600:  
43,67 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 331/12  
(Größe 720 m<sup>2</sup>), Rupprechtstraße 17, Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1

Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum und einer Grundstücksfläche zugeordnet.

tabellarischer Zusammenfassung der Grundbuchdaten der weiteren Einheiten:

Blatt	ME-Anteil	Sondereigentum / Sondernutzungsrecht
27601	45,88 / 1000	Wohnung Nr. 2 SNR an Kellerraum und Grundstücksfläche
27602	53,78 / 1000	Wohnung Nr. 3 SNR an Kellerraum und Grundstücksfläche
27603	51,31 / 1000	Wohnung Nr. 4, SNR Kellerraum
27604	45,57 / 1000	Wohnung Nr. 5, SNR Kellerraum
27605	53,35 / 1000	Wohnung Nr. 6, SNR Kellerraum
27606	53,58 / 1000	Wohnung Nr. 7, SNR Kellerraum
27607	47,12 / 1000	Wohnung Nr. 8, SNR Kellerraum
27608	55,26 / 1000	Wohnung Nr. 9, SNR Kellerraum
27609	53,58 / 1000	Wohnung Nr. 10, SNR Kellerraum
27610	47,12 / 1000	Wohnung Nr. 11, SNR Kellerraum
27611	55,26 / 1000	Wohnung Nr. 12, SNR Kellerraum
27612	48,94 / 1000	Wohnung Nr. 13, SNR Kellerraum
27613	133,59 / 1000	Wohnung Nr. 14, SNR Kellerraum
27614	70,79 / 1000	Wohnung Nr. 15 SNR an Kellerraum und Grundstücksfläche
27615	74,74 / 1000	Wohnung Nr. 16 SNR an Kellerraum und Grundstücksfläche
27616	32,27 / 1000	Wohnung Nr. 17, SNR Kellerraum
27787	34,19 / 1000	Wohnung Nr. 18, SNR Kellerraum

Lage:

Rupprechtstraße 17, 80636 München, Stadtbezirk 9 Neuhausen – Nymphenburg, ca. 3,0 km nordwestlich der Innenstadt Münchens (Marienplatz), ca. 2,9 km südöstlich des Nymphenburger Schlossparks, ca. 800 m südöstlich des Rotkreuzplatzes, ca. 600 m nördlich der Gleistrasse München – Pasing, ca. 300 m östlich der Landshuter Allee (Mittlerer Ring) und ca. 300 m südwestlich der Nymphenburger Straße, gute und gesuchte Wohnlage im Münchner Stadtteil Neuhausen, gute Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr und

den öffentlichen Personennahverkehr, gute Infrastruktur, innerstädtisch übliche Lärmimmissionen u.a. durch die Landshuter Allee witterungsabhängig möglich;

**Grundstück:** Grundstück Flst. 331/12 mit annähernd rechteckiger Grundfläche, Grundstücksbreite in Nordwest-/ Südostrichtung ca. 19 m, Grundstückstiefe in Nordost-/ Südwestrichtung ca. 38 m, Grundstück weitgehend eben und auf Straßenniveau, Bodenbelastungen (Altlasten) vorhanden (siehe Gutachten);

**Baurecht:** Flächennutzungsplan: allgemeines Wohngebiet (WA), kein Bebauungsplan, zulässige Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB entsprechend Umgebungsbebauung, Erhaltungssatzung „St.-Vinzenz-Viertel“  
zahlreiche Baugenehmigungen für die geplanten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen aus dem Zeitraum 05.09.2017 bis 27.06.2023, genaue Beurteilung des rechtlichen Genehmigungsstandes im Rahmen des Wertgutachtens jedoch nicht möglich (siehe Gutachten);

**Wohnanlage/  
Gebäude:** Wohnanlage bestehend aus Vordergebäude mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss (Baujahr nicht bekannt, geschätzt ca. 1900) und Rückgebäude mit Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss (Baujahr nicht bekannt, geschätzt ca. 1950/60er Jahre), gemäß Aufteilungsplan 14 Wohneinheiten im Vordergebäude und 4 Wohneinheiten im Rückgebäude vorgesehen;  
Vordergebäude in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden, Gewölbe- und Holzbalkendecken, Satteldach mit Holzdachstuhl und Putzfassade, Gebäude im Umbau, weitgehend entkernter Rohbauzustand u.a. ohne Innenausbau, ohne funktionierende Bäder und Sanitärinstallation, ohne Beheizung und ohne funktionierende Elektroinstallation, für Nutzung umfangreiche Maßnahmen erforderlich (siehe Gutachten);  
Rückgebäude in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden, Massivdecken, Mansarddach mit Holzdachstuhl und Putzfassade, Gebäude im Umbau, Abbruchzustand u.a. ohne verwertbaren Innenausbau, ohne funktionierende Bäder und Sanitärinstallation, ohne Beheizung und ohne funktionierende Elektroinstallation, für Nutzung umfangreiche Maßnahmen erforderlich (siehe Gutachten);

**Energieausweis:** Ein Energieausweis liegt nicht vor;

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Rupprechtstraße 17, 80636 München

Seite 4 von 13

---

**Nutzung:** Die Wohnungen sind zum Stichtag nicht hergestellt. Entsprechend den vorliegenden Informationen bestehen keine Mietverhältnisse.

**Hinweise:** Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.



**Fotos**



**Nordost- und Nordwestseite des Vordergebäudes**



**Südwestseite des Vordergebäudes**



**ehemalige Gewerbefläche EG**



**Wohnung EG**

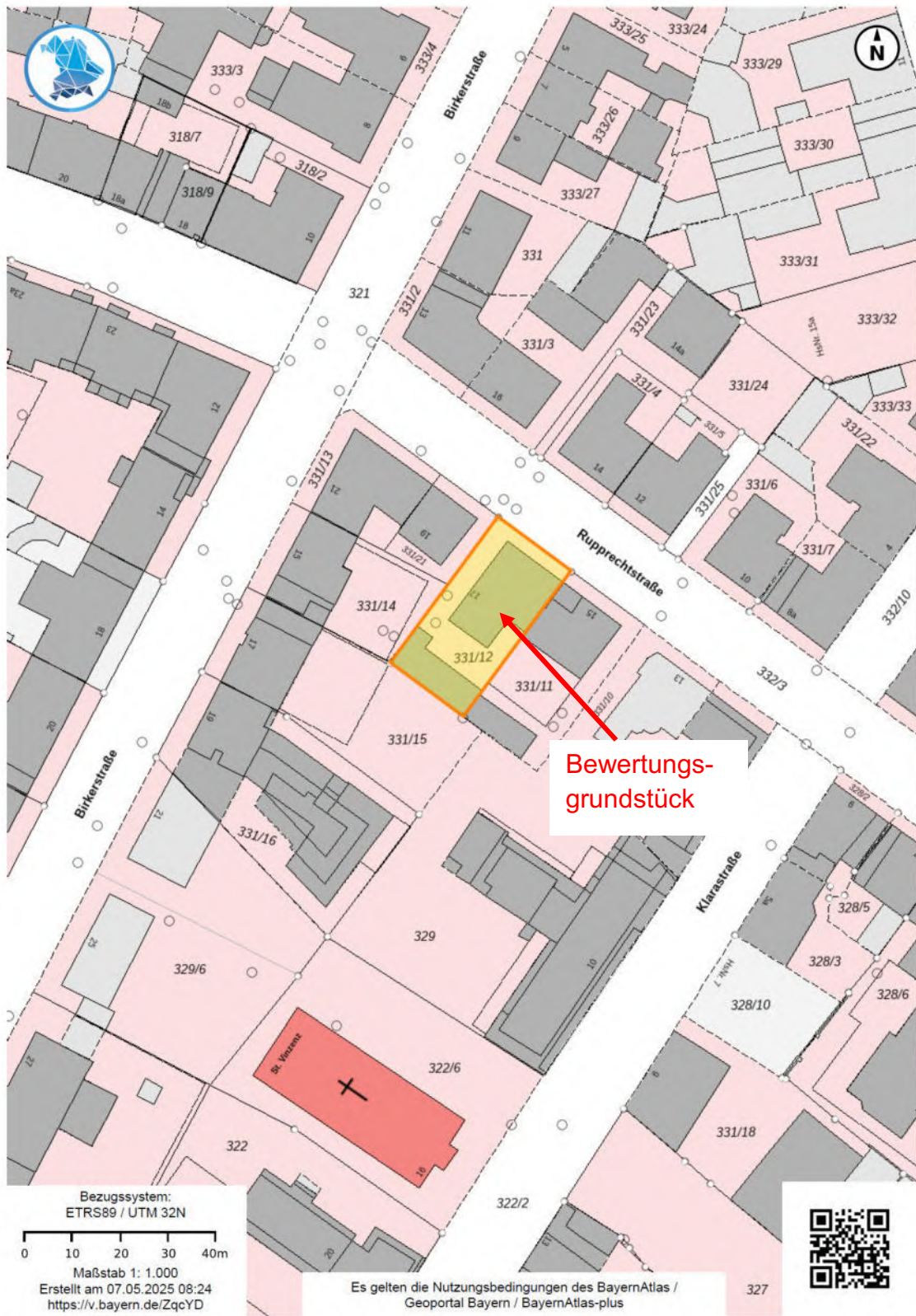


**Nordostseite des Rückgebäudes**



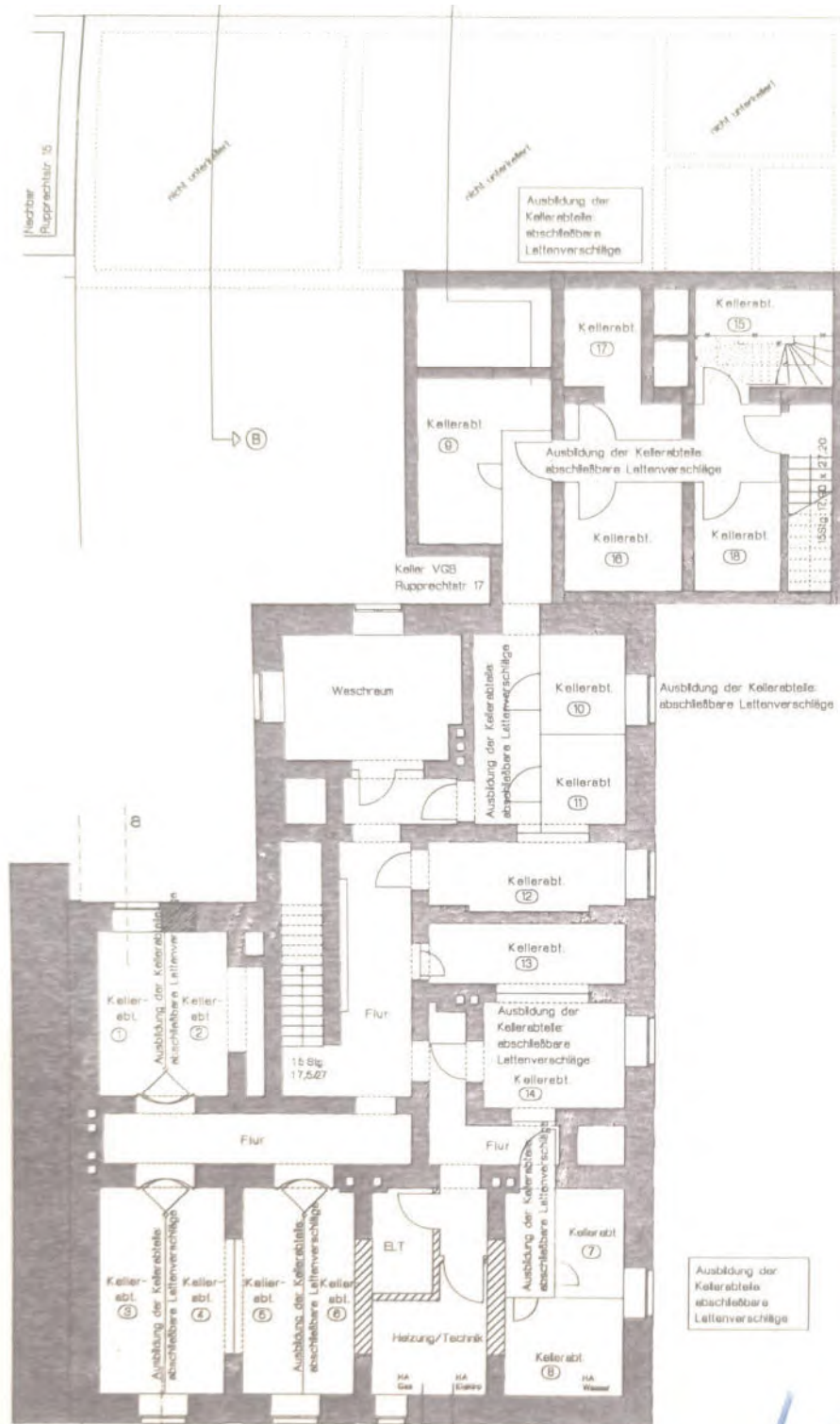
**Nordostseite des Rückgebäudes**

### Lageplan (unmaßstäblich)

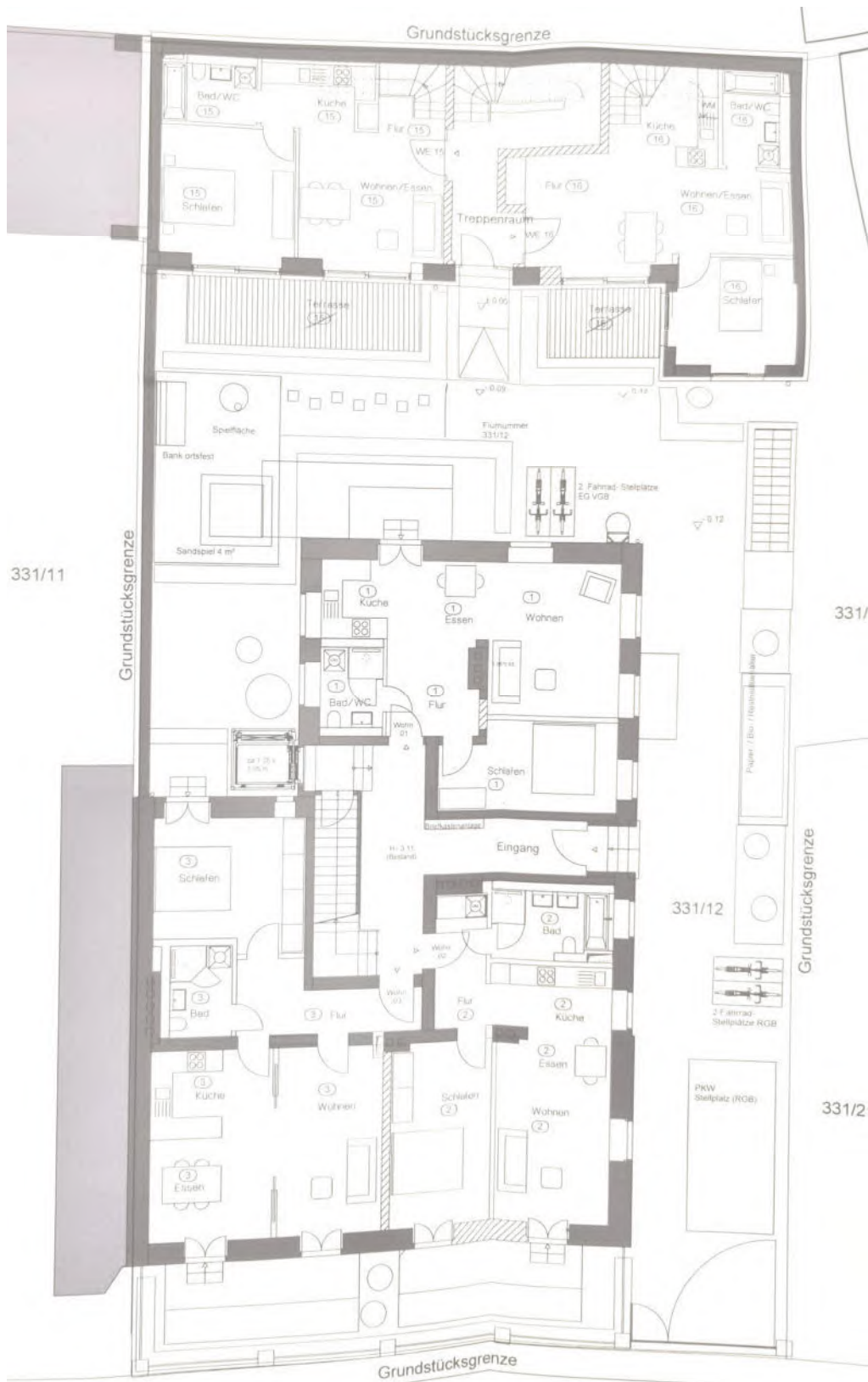


**Grundrisse (unmaßstäblich)**

(Grundlage: Aufteilungspläne, Grundrisse und Einheiten vor Ort noch nicht hergestellt!)



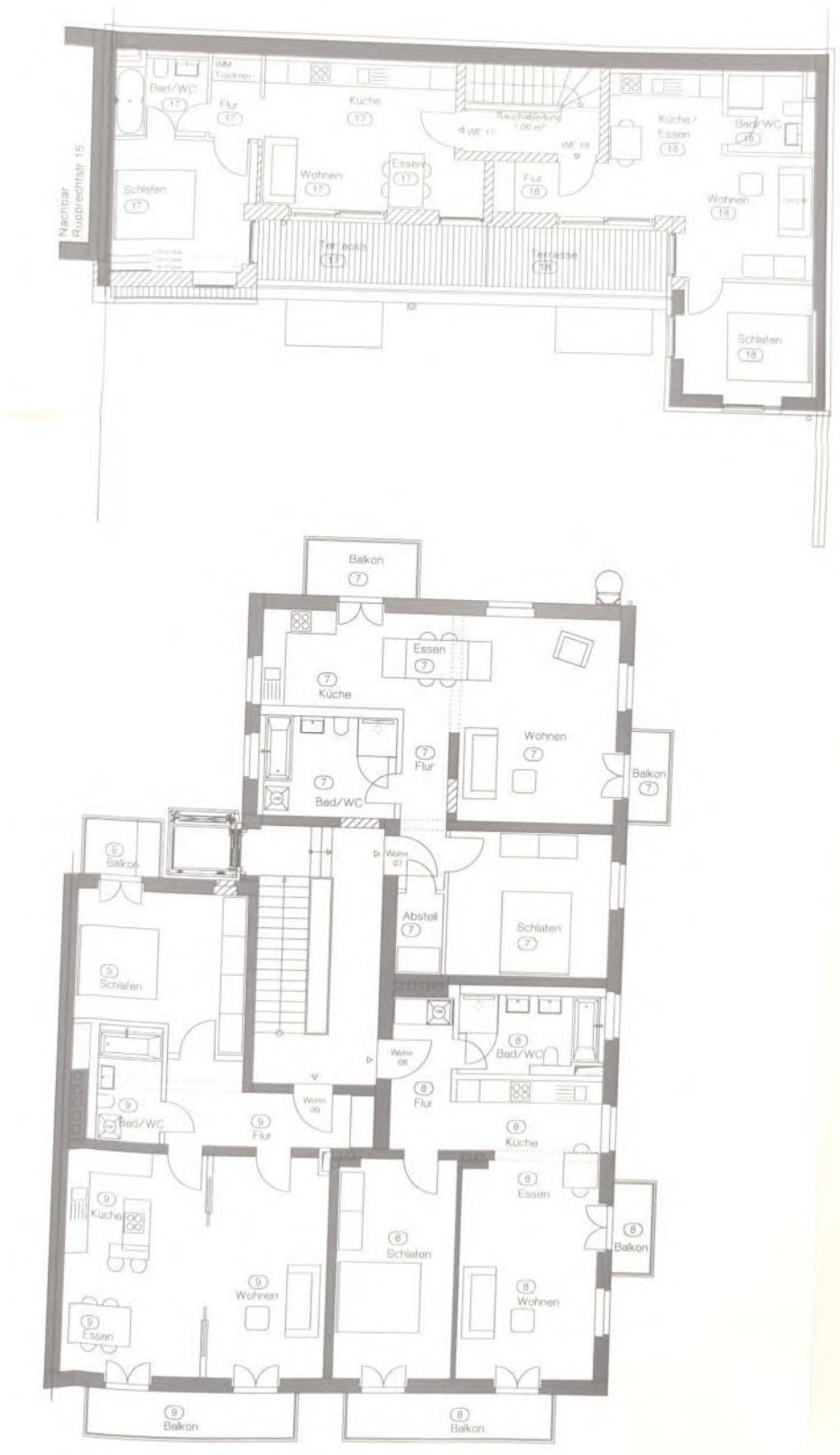
**Grundriss Kellergeschoss**



**Grundriss Erdgeschoss**



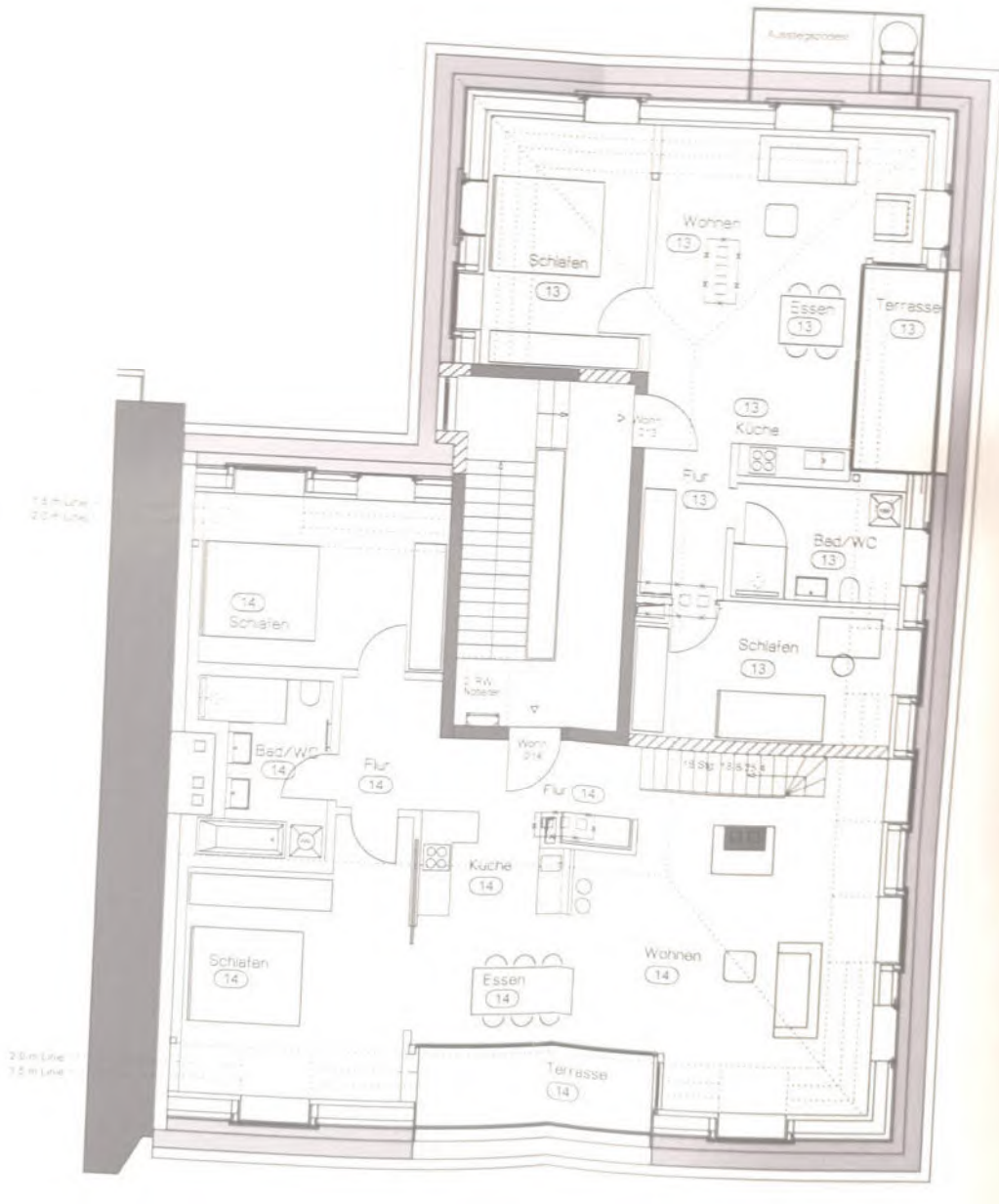
**Grundriss 1. Obergeschoss**



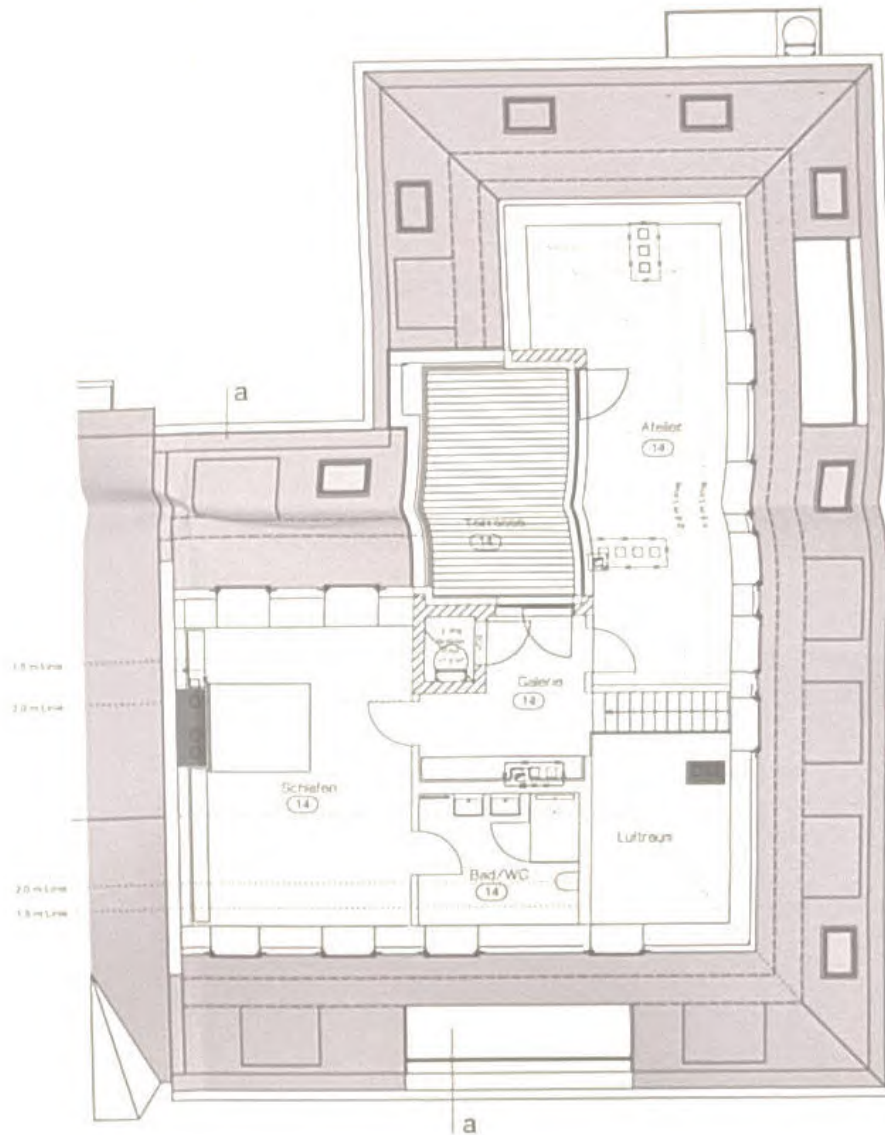
**Grundriss 2. Obergeschoss**



**Grundriss 3. Obergeschoss**



**Grundriss 1. Dachgeschoss**



**Grundriss 2. Dachgeschoss**