



# Schlaraffia Monachia



## Ritterarbeit Junker Max: Unsere Burg Montsalvatsch



# Schlaraffia Monachia



- Anfänge in den 50igern
- Beginn des Aufbaus
- Drumherum
- Kurioses



# Schlaraffia Monachia

## Anfänge in den 50igern



Rudolf von Kramer  
MÜNCHEN 22  
Veterinärstraße 11

München 23. Sept. 1958

Sehr verehrter Herr Professor! *Theo Lechner*

Herr Dr. Lorenz Kuchner, Vorstand der ehem. Bay. Ketten- und Schatzmeister der bekannten Schlaraffia in München fragt an, ob bei der Raumverteilung des wiederer- stehenden Künstlerhauses sein Verein berücksichtigt werden kann. Für allenfallsige Besprechungen ist er auf An- ruf jederzeit verfügbar.

Mit ergebenen Grüßen  
Ihr  
*R.v. Kramer*

Beilage 1 Brief mit Skizze von Dr. Kuchner.

*sol man den Lechner  
aufpassen  
Kuchner  
Kramer*

R. Lenz 13.1.59 72

Niederschrift  
Besprechung mit Prof. Theo Lechner  
am 13.1.59

Heute suchte ich Prof. Lechner verabredungsgemäß in seiner Wohnung, Maria Josefa Straße 14 auf, um die Frage der Unter- bringung der Schlaraffia im Künstlerhaus zu besprechen.

L. wollte wissen, was wir wünschen und leisten können. Ich wiederholte, was ich schon schriftlich angegeben hatte (Brief an Herrn v. Kramer), daß wir einen Raum brauchen, der Platz für 60-100 Personen und dazu einen etwa 2-3 m tiefen Platz für Thron, Kantszeller und Marshall, sowie für das Klavierbänkel bietet; außerdem einen Vorräum mit großem Schrank für Requisi- ten. Wünschenswert wäre, daß der Raum für den Thron etc. durch eine Paltüre abgetrennt und ständig eingefrichtet bleiben könnte.

L. sagte, daß man im Erageschoß drei saalartige Räume schaffen wolle (wie früher), von denen einer der Größe nach genügen würde, der anschließende, durch Türe verbundene Raum könnte als Vorburg benützt werden. Wir könnten den Mittwoch vormerken. Es hätten sich nun eine Reihe von Vereinen gemeldet, die ins Künstlerhaus wollen. L. denke außer dem Kaufmannskasino und der Schlaraffia noch an den finanziell potenten Exportklub und an den V.D.I., der infolge der Niederlassung von Siemens und AEG in München eine große Zahl von Mitgliedern in gehobenen Positionen gewonnen habe. Nun sei aber neuerdings ein Problem aufgetaucht, über das am kommenden Montag (19.1.) mit der Stadt verhandelt wird. Bei der Stadtverwaltung, die Kapital für den Aufbau des Künstler- hauses z.Vfg. stellt, seien Kräfte am Werke, die des ehem. Volks- theater im Künstlerhaus neu erstehen lassen wollen. In diesem Falle würde der ganze Saalbau vom Theater beansprucht. Meinem Einwand, daß dieses Vorhaben nicht dem Zweck und der Tradition des Künstlerhauses entspreche, auch ein Volkstheater mit seinem Publikum kaum dem Restaurant gehobenen Stiles (Volkhardt) har- moniere, stimmte L. durchaus zu und er erklärte, daß er gegen das Theaterprojekt sei. Seine Bemühung gehe dahin, aus dem Künst- lerhaus ein Zentrum für die Münchner Gesellschaft zu machen. Er könne aber noch nichts Definitives sagen, von der Besprechung mit der Stadt hänge viel ab.

Zur Frage der Finanzierung meinte L., er stelle sich vor, daß die Vereine mindestens 100 000.- DM verzinsliches Darlehen auf- bringen. (Wie ich vorher und anderweitig erfahren habe, will das Kaufmannskasino 40 000.- DM beisteuern.) Wenn die Schlaraffia 30 000.- DM zu wenigstens 6 % Zins gebe (Worte Lechners), so könnte die Verzinsung etwa der Miete entsprechen (150.- M pro Monat). Auf Mindestmieten sei das Künstlerhaus angewiesen, schon um der Verlockung widerstehen zu können, die in einer sehr viel höheren Miete für das Theater liegt. Ich sagte unverbindlich, daß man über ein soziales Arrangement wohl sprechen könnte.

Prof. Lechner will nach der Verhandlung mit der Stadt weiteren Bescheid geben.

*Theo Lechner nimmt auf Prof. Lechner's Besprechung*

*Rechnung von Lechner*

den 1. Juli 1959

An den  
Münchener Künstlerhaus-Verein e.V.  
z.Hd. Herrn Regierungsbaumeister  
Dr. Schleich

München 22  
Maximilianstraße 35

Burgbaukommission

Sehr geehrter Herr Regierungsbaumeister!

Wir nehmen höflich Bezug auf die zwischen Ihnen und Mitgliedern un- serer Burgbaukommission - Dr. Junginger und Dr. Kuchner - geführte Besprechung, die sich mit der Anmietung von Club-Räumen für die Ge- sellschaft Schlaraffia Monachia befaßte. Unverbindlich war dafür die Anmietung des 1. Stockes Ihres Bauprojektes - Saalbau - in Aus- sicht genommen. Eine endgültige räumliche Festlegung und Erörterung war nicht möglich, da sich die Planung, wie uns versichert wurde, noch nicht im aktuellen Stadium befindet.

Um jedoch unsere Entscheidungen auch bezüglich anderer uns angebo- tener Objekte und Projekte in ein diskussionsreifes Stadium zu brin- gen, wären wir Ihnen dankbar, wenn Sie nachfolgende, für uns unver- bindliche Möglichkeit überprüfen und uns mitteilen wollten, ob die- se eine Basis für endgültige Verhandlungen darstellen könnte.

Wir bewerben uns als Dauermieter für den Saalbau im 1. Stock mit den auf beiden Seiten befindlichen Nebenräumen für einen Tag bzw. Abend in der Woche, nämlich den Mittwoch.

Der Planskizze nach würde unser Mietobjekt umfassen:  
Saal 9.50 x 12.50 = 118.75 qm, lk. und recht. Nebenraum zusammen 54 qm. 1 Abstellraum für Tisch und 5 Sessel, 1 Abstelle für eigenen Einbauschränk zusammen 13 qm, ohne Gang, W.C. etc. zusammen ca. 185 qm.  
Ein Podium und 1 Flügel müßten im Saal oder an dessen offenem Rand im linken Nebenraum zur Aufstellung kommen.

Wir bieten für einen Mietvertrag von 20 Jahren eine unverzinsliche Mietvorauszahlung in Höhe von DM 20.000,---. Ferner eine warme Miete



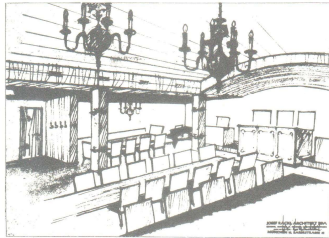


# Schlaraffia Monachia



## Beginn des Aufbaus

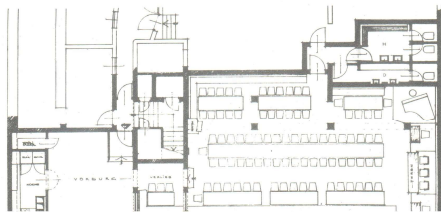
SCHLARAFFIA MONACHIA e.V.



München, den 10.2.1964

Sehr verehrte Vereinsmitglieder, liebe Freunde!

Die außerordentliche Mitgliederversammlung vom 31.1.1964, zu welcher ordnungsgemäß eingeladen und die Tagesordnung bekanntgegeben wurde, hat einstimmig - keine Gegenstimme, keine Stimmenthaltung - den Beschluß gefaßt, die Keller-Lokalität im Anwesen München, Barerstraße 48, in der Größenordnung von etwa 200 qm auf Basis des Wohnungseigentums von den Bauherren Generalkonsul Riepl und Dipl. Ing. Rackl zum Preis von DM 100.000,- schlüsselfertig zu erwerben.



Die Vorstandschaft wurde beauftragt, diesen Abschluß zu tätigen und zur Aufnahme der erforderlichen Fremdmittel von DM 50.000,- entsprechend den gefaßten Beschlüssen ermächtigt. Die Bezahlung des rohbaufertigen Objektes mit DM 50.000,- erfolgt aus eigenen Mitteln nach Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch.

Die Beschaffung der fehlenden Fremdmittel von DM 50.000,- ist bereits zugesagt, soll jedoch möglichst bald mit Mitteln aus eigenen Reihen unseres eingetragenen Vereins abgelöst bzw. umgeschuldet werden. Die Vorstandschaft ist auf Grund des einstimmigen Beschlusses und der bei dieser Gelegenheit zum Ausdruck gebrachten einhelligen Begeisterung über dieses Objekt davon überzeugt, daß dies auch gelingt. In der Versammlung wurde jedenfalls der befriedigende Eindruck gewonnen, daß keines der Vereinsmitglieder, dem es möglich ist, auf irgendeine Weise mit beizutragen, abseits stehen möchte. Deshalb hat die Vorstandschaft einen Plan ausgearbeitet, der diese Möglichkeiten verwirklichen hilft. Ganz gleich, zu welcher Mithilfe sich ein Mitglied entscheidet, jede Art der Mithilfe zählt und hat gleichen Wert.

Es werden folgende Möglichkeiten vorgeschlagen:

### 1. Bausteine

Diese sind unverzinslich und werden in Abschnitten von DM 100,- ausgegeben.

#### Rückzahlung:

- Jedes Jahr Auslosung nach einem Tilgungsplan, der auf Altersstufen aufgebaut ist.
- Bei Tod innerhalb von 3 Monaten rückzahlbar, es sei denn, daß das betreffende Mitglied für diesen Fall eine andere Regelung vorgesehen hat.

### 2. Darlehen

Darlehen gegen Schuldschein mit z. Zt. 4 %iger Verzinsung p.a., vorerst auf 2 Jahre fest. Abschnitte von DM 500,-, DM 1000,-, DM 2000,- usw.

#### Rückzahlung:

- Die Rückzahlung durch den Verein ist auch während dieser Zeit mit 1/4-jährlicher Kündigung, jeweils zum Quartalsende, möglich.
- Bei Tod innerhalb von 3 Monaten rückzahlbar, es sei denn, daß das betreffende Mitglied für diesen Fall eine andere Regelung vorgesehen hat.
- Nach Ablauf obiger Sperrfrist, sofern seinerzeit, falls erforderlich, der Darlehensgeber sich nicht zu einer Verlängerung der Laufzeit entschließen sollte.

### 3. Sonderbeitrag

Dieser besteht in der freiwilligen Verpflichtung, neben dem jeweils offiziellen Beitrag für 2 Jahre fest einen Sonderbeitrag von monatlich DM 2,- bis DM 5,- zu bezahlen - die Festsetzung der Höhe des freiwilligen Mindestbeitrages für die vorgenannten 2 Jahre, also ob DM 2,-, DM 3,-, DM 4,- oder DM 5,-, steht ganz im Belieben des Mitgliedes -.

Der Sonderbeitrag wäre ab 1.4.1964 zu entrichten. Er kann monatlich, 1/4-jährlich, 1/2-jährlich oder jährlich in einer Summe bezahlt werden. Die Sonderbeiträge sind in erster Linie dafür bestimmt, den Zinsendienst für die Darlehen (Ziff. 2) mitzufinanzieren bzw. ganz zu tragen.

Selbstverständlich ist es auch zulässig, sich an allen 3 Möglichkeiten zu beteiligen, insonderheit diejenigen Mitglieder, die sich für 1. oder 2. entschieden haben, können auch zusätzlich sich noch für einen Sonderbeitrag entscheiden. Dies steht selbstverständlich ganz in ihrem Belieben.

Die beiliegende Verpflichtungserklärung bittet die Vorstandschaft unter Benützung des mitfolgenden Freiumschlages unterzeichnet möglichst bis zum 18.2.1964 an die Adresse unseres Schatzmeisters, Herrn Dr. Lorenz Kuchner, München 19, Hirschgartenallee 7, zu senden.

Der Zeichnungsbetrag wolle auf Konto Schlaraffia Monachia, Nr. 122 440, bei der Bayerischen Hypotheken- und Wechsel-Bank, München, überwiesen werden.

Es würde unsere Dispositionen wesentlich erleichtern, wenn wir über die zu 1. oder 2. gezeichneten Beträge etwa bis zum 1. April 1964 verfügen könnten.

Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, daß jede Entscheidung streng vertrauliche Behandlung findet und nur dem 1. Vorsitzenden und dem Schatzmeister des eingetragenen Vereins bekannt wird.

Die Vorstandschaft glaubt, darauf ausdrücklich verweisen zu sollen, da durch diese Aktion unter keinen Umständen bei einem Mitglied der Eindruck erweckt werden sollte, daß es zweierlei Vereinsmitglieder gibt.

Mit freundlichen Grüßen

*Lorenz Kuchner*  
(1. Vorsitzender)



# Schlaraffia Monachia



URNr. 1241 /63 E  
Wu/Ha

beglaubigte Abschrift

*füll am 22.7.64 von Notar Dr. Theo Eppig  
Folter nach abgegeben, wobei ich was  
Wahrheitshaft und Brauchbar, wie im  
Wortung folgebah, Kammer anfertige  
45777-4. Notar Dr. Theo Eppig am 22.7.64 bei 1241*

URNr. 1241

**KAUFVERTRAG**

Heute, den **vierundzwanzigsten März**  
neunzehnhundertvierundsechzig  
- 24. März 1964 -

erschieden gleichzeitig vor mir **Rüdiger Graf zu Castell**,  
Notarassessor, amtlich bestellter Vertreter von

Dr. jur. Theo Eppig,  
Notar mit dem Amtssitz in München, in den Amträumen in  
München 2, Kaufingerstraße 8/III:

1.) **Herr Dr. Hans Krämer**, **Diplomkaufmann**  
in **Nürnberg, Treitschkestraße 36**,  
mir **persönlich bekannt**,

hier handelnd für

Herrn Senator h.c. Diplomingenieur **Josef Riepl**,  
Baunternehmer in München 19, Prinzenstraße 13,  
**vorbehaltlich nachträglicher Genehmigung**;

b) Herr **Josef Rackl**, **Architekt** in München, Barerstr. 48  
mir **persönlich bekannt**,

als Verkäufer

- 2 -

2.) **Herr Heinrich Wunner**, Bankdirektor in  
München 9, Grünwalder Strasse 191,  
mir **persönlich bekannt**,  
hier handelnd für  
"Schlaraffia Monachia eingetragener Verein"  
mit dem Sitz in München  
als dessen **1. Vorsitzende**, wozu ich aufgrund  
heutiger **Sinsicht** in das Vereinsregister feststelle,  
dass Herr Dir. Wunner als **1. Vorsitzender** zur **alleinigen**  
Vertretung des genannten Vereins **berechtigt ist**,  
als Käufer.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich nach Grundbuch-  
einsicht folgenden

Kaufvertrag:

I.

Herr Josef Rackl und Herr Josef Riepl sind je zur Hälfte  
Miteigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts München  
für Max-Vorstadt  
Bd. 155 Bl. 3406 S. 289  
vorgetragenen Grundstücks der Gemarkung Max-Vorstadt  
FlNr. 3959 an der Barerstraße, Bauplatz zu 0,2333 ha.

Das Grundstück ist belastet:

In Abt. II des Grundbuchs:  
Mit einem Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer  
des Grundstücks FlNr. 3962 der Gemarkung Max-Vorstadt, die  
Eintragung einer weiteren Grunddienstbarkeit (Versorgungs-  
leitungs- und Kanal-legungs-Anschluß- und Benutzungsrecht so-  
wie Zugangsrecht zur Waschanlage im Dachgeschoß des Hauses  
Barerstraße 50 a ist bewilligt und beantragt.

In Abt. III des Grundbuchs:  
Mit  
3 000 000.-- DM Buchgrundschuld für die Bayerische Vereins-  
bank AG in München,

75 000.-- DM Buchgrundschuld für Herrn Dr. Bonnet,  
49 100.-- DM Buchgrundschuld für Frau Christl Jacobs,  
82 400.-- DM Buchgrundschuld für Herrn Theodor Geers,  
131 500.-- DM Buchgrundschuld für Frau Anna Charlotte  
Bandorf.

Auf dem bezeichneten Grundstück ist die Eigentumswohnanlage  
Barerstraße 48 - 50 a errichtet.

Mit Erklärung vom 13. Dezember 1963 - URNr. 4873 - des No-  
tars Dr. Theo Eppig in München - haben die Verkäufer das Eigen-  
tum an diesem Grundstück in Miteigentumsanteile geteilt, je ver-  
bunden mit dem Sondereigentum an einer näher bezeichneten, in  
sich abgeschlossenen Wohnung bzw. an näher bezeichneten in  
sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen.

Der Inhalt des Sondereigentums mit Rechten und Pflichten ist in  
der Teilungserklärung festgelegt, von der die Vertragsteile je  
eine beglaubigte Abschrift erhalten haben. Die Teilungserklärung  
ist grundbuchamtlich noch nicht vollzogen.

II.

Herr Josef Rackl und Herr Josef Riepl  
verkaufen

hiermit den mit der genannten Teilungserklärung begründeten  
Miteigentumsanteil zu **157/10 000**

verbunden mit dem Sondereigentum an der in sich abgeschlos-  
senen Wohnung bzw. an den in sich abgeschlossenen, nicht zu  
Wohnzwecken dienenden Räumen im Hause Barerstraße 48, Keller,  
(- Stock, bestehend aus folgenden Räumen:  
**Räume für eventuellen späteren Ausbau**

Wohnfläche bzw. gewerbliche Nutzfläche **ca. 190** qm  
im Aufteilungsplan als Nr. 25 bezeichnet  
an



# Schlaraffia Monachia



- 4 -

**"Schlaraffia Monachia eingetragener Verein"  
mit dem Sitz in München  
zu Alleineigentum**

mit allen Rechten und Pflichten und mit den gesetzlichen Bestandteilen.

Die Vertragsteile sind über den Eigentumsübergang einig, sie bewilligen und beantragen die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums

bewilligen und beantragen die Beteiligten vorerst die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB für den Käufer - bei mehreren Käufern im angegebenen Anteilsverhältnis - an dem verkauften Wohnungs- bzw. Teileigentum im Grundbuch.

Unter der Voraussetzung, daß beeinträchtigende Zwischeneintragen ohne seine Mitwirkung nicht erfolgt sind bewilligt und beantragt der Käufer schon heute die Löschung der Vormerkung Zug um Zug gegen Eintragung des Eigentumsübergangs.

III

Der reine Kaufpreis beträgt	DM 45 000.--
- fünfundvierzigtausend Deutsche Mark -	
zuzüglich	
bis heute fällige Zinsen	DM -----
Zuschlag für Lohnerhöhungen	DM -----
abzüglich	
Gutschrift	DM -----
Gesamtkaufpreis somit	DM (46.100.-- 15)
	45 000.-- DM

- fünfundvierzigtausend Deutsche Mark -

**Betreff:** Wohnanlage an der Barerstraße  
**hier:** Ausbau der Räume im Untergeschoß  
Einheit Nr. 23 im Hause Barerstraße 48

Der eingetragene Verein "Schlaraffia Monachia" München beauftragt den Bauherrn, Interessengemeinschaft Josef Rackl - Josef Riepl, mit dem Ausbau der Schlaraffia-Clubräume im Untergeschoß des Hauses Barerstraße 48 - Einheit Nr. 23 -.

Die Kosten für den zur schlüsselfertigen Herstellung erforderlichen Ausbau sind auf DM 55.000,-- festgelegt.

Sie beinhalten im wesentlichen folgende Arbeiten:

1. Errichtung der Trennwände für den käuflich erworbenen Keller-  
teil
2. Schall-Isolierung
3. Verputzarbeiten
4. Zwischendecke Holz nach Plan vom 16.4.1964  
mittleres Feld als Tonne
5. Legung aller Elektro- und sanitären Leitungen mit der erforder-  
lichen Zahl von Schaltern, Steck-Kontakten und Anschlüssen sowie  
Radio-Leitungen Garnituren
6. Gestaltung der gesamten Toilettenanlage mit Waschbecken, Fliesen,  
etc.
7. Fußböden (Magerbetonschicht, Spachtelmasse mit Bitumen, Lage  
Pappe mit ca. 10 cm Fugenüberdeckung, darauf ein 2000 Gramm  
starkes Silanflies als Matte, schwimmender Einkornestrich von  
ca. 3,5 cm Stärke, darauf Spezialverspachtelung, Florflexplatten  
nach Wahl)
8. Holztüren antik verglast, getönt
9. Holzfenster, Doppelverbundkonstruktion mit Drehkippbeschlag
10. Erforderliche Treppen aus Naturstein
11. Heizung und Warmwasser-Zentralanlage für Brauanatatzähler -

- 2 -

- 2 -

Be- und Entlüftung wird komplett bauseits gestellt einschließlich  
der betriebstechnischen Einrichtungen wie das Zu- und Abluftgerät  
Die Abluftanlage für die Herren- und Damentolietten wird ebenfalls  
bauseits den behördlichen Erfordernissen entsprechend geliefert  
Einbau der Küche einschließlich 2 Arbeitstische mit Unterbau,  
Elektroherd und Spülbecken mit Ablaufblech  
Podest für Thron, Kanzler, Marschall und Musikecke. Seitenbank an  
Fensterseite  
Der gesamte Farbanstrich  
Lichtschächte auf den Innenflächen mit weißer, abwaschbarer  
Zementfarbe  
Architektenskizzen jederlicher Art sind in obigem Preis einge-  
schlossen

Mit vorstehenden Ermächtigungen erklären sich einverstanden:  
München, den 24. 3. 1964

Schlaraffia Monachia e.V.  
1. Vorsitzender

*Rackl*



# Schlaraffia Monachia

## Drumherum



Landeshauptstadt München  
Gewerbeamt  
Az. 260336X-2/11

München, 29.9.1964

**Betreff:**  
Betriebslaubnis nach § 1 Gaststättengesetz  
- Neuerrichtung -

Die Landeshauptstadt München erläßt als zuständige Kreisverwaltungsbehörde folgenden

**Erlaubnisbescheid**

- Dem Verein "Schlaraffia Monachia e.V." - vertreten durch den 1. Vorsitzenden, Herrn ~~Beckhacker Kunze~~ wird hiermit die Erlaubnis erteilt, die nichtöffentliche Vereinswirtschaft in München, Barer Straße 48/Keller, zu betreiben.
- Die Erlaubnis erstreckt sich
  - a) auf folgende Räume: 1 Gastzimmer, 1 Nebenzimmer, 1 Spülküche, 1 Abortanlage
  - b) auf folgende Getränke: Flaschenbier, Wein, Branntwein und alle alkoholfreien Getränke zum Ausschank an die Vereinsmitglieder und bei besonderen Veranstaltungen an deren Angehörige und geladene Gäste
  - c) auf folgende Betriebszeit: ohne Sperrstunde für Veranstaltungen des Vereins, die ausschließlich von Vereinsmitgliedern besucht werden; sonst allgemeine Sperrstunde 1 Uhr.
- Der Erlaubnisinhaber hat folgende Auflagen zu erfüllen:
  - a) Im Herrenabort ist zwischen Vorplatz und Plzraum eine Trennwand mit einer schmalen Türe ca. 60 x 200 cm lichte Größe einzubauen. An der Türe ist ein Türschließer anzubringen.
  - b) Die Eingangstüre zum Damenabort ist mit einem Türschließer zu versehen.
  - c) Die Wandflächen in der Spülküche, im Zugang zu den Abortvorplätzen und in den Vorplätzen selbst sind ringsum 1,50 m hoch abwaschbar herzustellen. (Ölfarbanstrich genügt).

Vollzugstermin: 15.11.1964

BESCHEINIGUNG  
ÜBER DIE UNTERRICHTUNG NACH § 4 ABS. 1 NR. 4  
DES GASTSTÄTTENGESETZES

Herr  
Hans-Peter K l a s s e n geboren am: 21.11.1946  
Frühlingstr. 69 in: Coburg  
8057 Eching

ist am: 6.4.1992  
von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern  
über die Grundzüge der für den Betrieb einer

Schank- und Speisewirtschaft

Schankwirtschaft

Speisewirtschaft

Schank- (Speise-)wirtschaft mit folgenden besonderen Merkmalen:

notwendigen lebensmittelrechtlichen Kenntnissen unterrichtet worden und kann mit ihnen als vertraut gelten.

München, den 6.4.1992  
INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER  
FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN  
i. A.

*Klaus*

Bitte sorgfältig aufbewahren. Eine Zweitschrift ist gebührenpflichtig!

INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER für München und Oberbayern  
IM 80 DM GEBÜHRENMARKE  
6. 4. 92





# Schlaraffia Monachia



DIPL.-ING. FH JOSEF RACKL · ARCHITEKT · 8 MÜNCHEN 40 · BARERSTRASSE 48 · TELEFON 283955  
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON GRUNDSTÜCKEN  
GEBÄUDEN, INDUSTRIEBÄUDEN, MIETEN PACHTEN UND BAUFINANZIERUNGEN

## Wertgutachten (Kurzform)

Über den Miteigentumsanteil zu 157/10000 verbunden mit dem Sondereigentum Nr.24 im Untergeschoß des Hauses Barerstr.48 in München mit einer Nutzfläche zu ca. 190 qm.

Eigentümer: Schlaraffia Monachia e.V.,  
eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht München für Max-Vorstadt Bd.155 Bl.3406 S.289

Flurstück-Nr.3959 zu 2.333 qm

ohne Belastungen in der Zweiten Abteilung

Zweck des Gutachtens: Zeitwert-Feststellung

I. Ortsteil, Lage und Ausstattung den Eigentümern bekannt.

### II. Grundstücks-Wertanteil

Richtwert: DM 2.600,-/qm bei 2,5 GFZ

Umrechnung bei gegebenen 4,1 GFZ nach Umrechnungstabelle der Stadt München

GFZ 2,5 = Faktor 2,05  
GFZ 4,1 = Faktor 2,59 (ca.Wert)

$$\frac{2.600,- \times 2,59}{2,05} = \text{DM } 3.285,-/\text{qm}$$

- 2 -

$$\frac{2.333 \text{ (qm)} \times 3.285,- \times 157}{10.000} = \text{rd. DM } 120.000,-$$

### III. Bauwert-Anteil

rd. 39.000 cbm á 920,- (Neuwert) = DM 3.588.000,-

Anteil  $\frac{157}{10.000}$  ergibt  $\frac{3.588.000,-}{10.000}$  = rd. DM 563.000,-

Ausbau-Zuschlag (frei geschätzt) 160.000,-  
DM 723.000,-

Gebrauchswertminderung  
nach 19 Jahren 13 % = rd. DM 94.000,-  
DM 629.000,-

### IV. Sachwert-Anteil von 157/10.000

1. Grundstückswertanteil DM 120.000,-  
2. Bauwertanteil 629.000,-

Sachwert-Anteil = DM 749.000,-

- 3 -

### V. Ertragswert

Jährlich

1. Mietwert 190 qm á 18,- x 12 =		DM 41.040,-
2. abzüglich Hausabgabe 190qm x 157 x 12 = 3.580,- (einschl. aller Lastanteile, ohne Heizung) sonstiges 3.600,- ./.		7.180,-
3. Reiner Ertrag		DM 33.860,-
4. Bodenwert-Anteil $\frac{120.000,- \times 3,5}{100}$ = ./.		4.200,-
5. Bauwert-Anteil		DM 29.660,-
6. Restnutzungsdauer 100 - 19 = 81 Jhr. Vervielfältiger 26,81 (3,5 v.Hd.Zinssatz) 26,81 x 29.660,- = 795.184,- = rd.		DM 795.000,-
7. Reparaturstau		-
8. Bodenwert-Anteil		120.000,-
9. <u>Ertragswert</u>		DM 915.000,-

### VI. Verkaufswert (von $\frac{157}{10.000}$ ) gleich Zeitwert

190 qm á 4.740,- (erzielbar für Lokal) = rd. DM 900.000,-

München, 22.02.1984

J. Rackl







# Schlaraffia Monachia

## Kurioses



Dr. F.G.L. Gremliza  
Barerstr. 48/V  
8000 München 40

München, den 6.12. 1982

RA Dr. HOYER				
ZdA	/ 8. Dez. 1982	Mm		
Dr.H	B	S	R	In Fn

Herrn RA  
Dr.jur.K. HOYER  
Neuhauserstr. 3/IV  
8000 München 2

Betr.: Schlaraffia-Monachia e.V. -Ihr Schreiben v. 26.11.82/ 12 M,  
Ihr Schreiben v. 26.11.82 a.d. Hausverwaltung IVB.

Schr geehrter Herr RA Dr. Hoyer,

Mit Schreiben vom 26.11.82 an die Hausverwaltung IVB ist meine An-  
frage in Sachen Stromverbrauch Schlaraffia,Monachia e.V. geklärt.  
Eine Bemerkung der Hausverwaltung IVB bei der letzten ETV hat die-  
se Frage veranlasst.

Zu der in Ihrem Schreiben vom 26.11.82 zum Ausdruck gebrachten  
Empörung des Vereins wäre zu sagen, dass diese auf 15jähriger Gegen-  
seitigkeit und ganz massiven Ursachen beruht.

Die Ersteller der ETV-Anlage Barerstr. 48-50a in München 40, laut  
DE als Wohnhaus ausgewiesen,verkauften uns " Luxuswohnungen an der  
Neuen Pinakothek"(a.Verkaufsperspekt). Über die Frage inwieweit da-  
zu im Untergeschoss ein Unterhaltungsverein gehört dessen Veran-  
staltungen mit erheblichen Belästigungen für die-Bewohner einhergehen  
lässt sich streiten.

Jahrelange Warmwasserentnahme auf Kosten der Gemeinschaft und bis  
heute unklare Ablesung der verbrauchten Heizenergie - so die Brunata -  
und nicht zuletzt das faustrechtartige Gebahren mit dem sich dieser  
Verein über die in d. DE festgelegten Hausordnung wegsetzt, tragen  
nicht zu gegenseitigem Einvernehmen bei. Zu den Schlimmsten Übeln  
gehören u.a.:

- (1)Geruchsbelästigungen durch intensiven Bier-,Tabak-,Garküchen-und  
neuerdings Fritteusengestank, der bis in unsere Wohnungen dringt;
- (2)Entlüftung des Vereinslokals bis spät nach Mitternacht in das ge-  
meinsame Treppenhaus;
- (3)Missachtung der Sicherheit des Hauses und seiner Bewohner durch  
Offenhalten der Haustüre bis weit über Mitternacht;

(4)Lärmbelästigung durch Singen, Musizieren(Fanfaren-Trommeln),  
Pieruk u.v.a.( Alle feierlich geriebenen"Salamander"dürfen wir zu  
jeder Nachtstunde in unseren Schlafräumen miterleben).

Mit verbindlichen Empfehlungen

Dr. Gremliza