

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken und
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

Exposé



AG München

AZ:1540 K 351/23

Objekt

Tiefgaragenstellplatz
St.-Cajetan-Str. 18-24
81669 München

Stichtag

15.05.2024

Datum

21.05.2024

Verkehrswert

30.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Lage	LH München, Stadtbezirk Ramersdorf/Perlach, Bezirksteil Ramersdorf, durchschnittliche Wohnlage laut Stadtplan zum Mietspiegel; sehr gute Anbindung zum Stadtzentrum sowie zum überregionalen Straßenverkehr; Geschäfte für den täglichen Bedarf im Gehbereich, kein Parklizenzengebiet, gutes Parkangebot in der Umgebung mit hoher Belegungsdichte
Grundbuch	Amtsgericht München, Grundbuch von Haidhausen, Blatt 15638: 2,0/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 131 an dem Grundstück der Gemarkung Haidhausen Flst. 16361/13 – St.-Cajetan-Str. 18, 20, 22, 24 Wohngebäude, Nebengebäude, Garten zu 5.814 m ²
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 15.05.2024
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Der Eigentümer erschien zum anberaumten Ortstermin nicht. Die Tiefgaragenanlage konnte betreten und besichtigt werden.
Immissionen	keine Beeinträchtigungen feststellbar
Wohnanlage	großflächig angelegte Wohnanlage, bestehend aus 4 baulich miteinander verbundenen Häusern: insgesamt 108 Wohneinheiten, Tiefgarage mit 45 Stellplätzen Baujahr 1981, Umwandlung 2001
Tiefgarage	Massivbauweise in Stahlbeton, Wände, Stützen, Unterzüge, Deckenplatte nach statischer Bemessung aus wasserundurchlässigen Beton; Einhausung mit leicht geneigten Pultdach;
Zufahrt/Zugang	von Osten über die St.-Cajetan-Straße, Ein- und Ausfahrt mit getrennter Fahrspur, Zufahrt mit Betonverbundsteinen, Rampe mit geriffelter Oberfläche, Durchfahrtshöhe 2 m
Gemeinschaftseigentum	Der Unterzeichnerin wurde die Beschlussammlung der Eigentümerversammlungen von 2018, 2019, 2021 und 2023 übermittelt. Folgende Beschlüsse zur Tiefgaragenanlage wurden gefasst: 2018: Beschlussfassung über die Erneuerung der Kabinenböden der 4 Aufzugsanlagen. Die Kosten in Höhe von 2.142 € pro Aufzug gehen anteilig nach MEA zu Lasten der Instandhaltungsrücklagen Wohngebäude und Tiefgarage 2022: Beschlussfassung über die Erhebung einer Sonderumlage in Höhe von insgesamt 216.000 € (3x 72.000 €) zu verteilen in gleichen Teilen (45) für das Teileigentum Tiefgarage mit Fälligkeiten am 01.11.2022, 01.02.2023 und 01.05.2023. Die Sonderumlage wird der Instandhaltungsrücklage TG zugeführt.

2023: Beschlussfassung über die Erhebung einer Sonderumlage in Höhe von insgesamt 542.164 € (6x 90.361 €) zu verteilen in gleichen Teilen (45) für das Teileigentum Tiefgarage mit Fälligkeiten am 01.12.2023, 01.03.2024, 01.06.2024, 01.09.2024, 01.12.2024 und 01.03.2025. Die Sonderumlage wird der Instandhaltungsrücklage TG zugeführt.

Fazit	Die Tiefgaragenanlage befindet sich soweit erkennbar in einem dem Baujahr entsprechenden baulichen Zustand.
Stellplatz Nr. 131	abschließbarer Einzelstellplatz, Bezeichnung intern Nr. 1463 Breite ca. 2,45 m Länge ca. 5,00 m Lichte Einfahrtshöhe ca. 2,10 m abschließbares Metallkipptor mit Lüftungsöffnungen nördliche Begrenzungen: offen südliche Begrenzung: Wand
Nutzung	Informationen zu einem bestehenden Mietverhältnis liegen nicht vor
Hausgeld	seit 01.01.2024: 32,06 €/mtl. incl. 3,21 €/mtl. Erhaltungsrücklage TG
Erhaltungsrücklage TG	Endbestand insgesamt zum 31.12.2022: 194.897,87 €

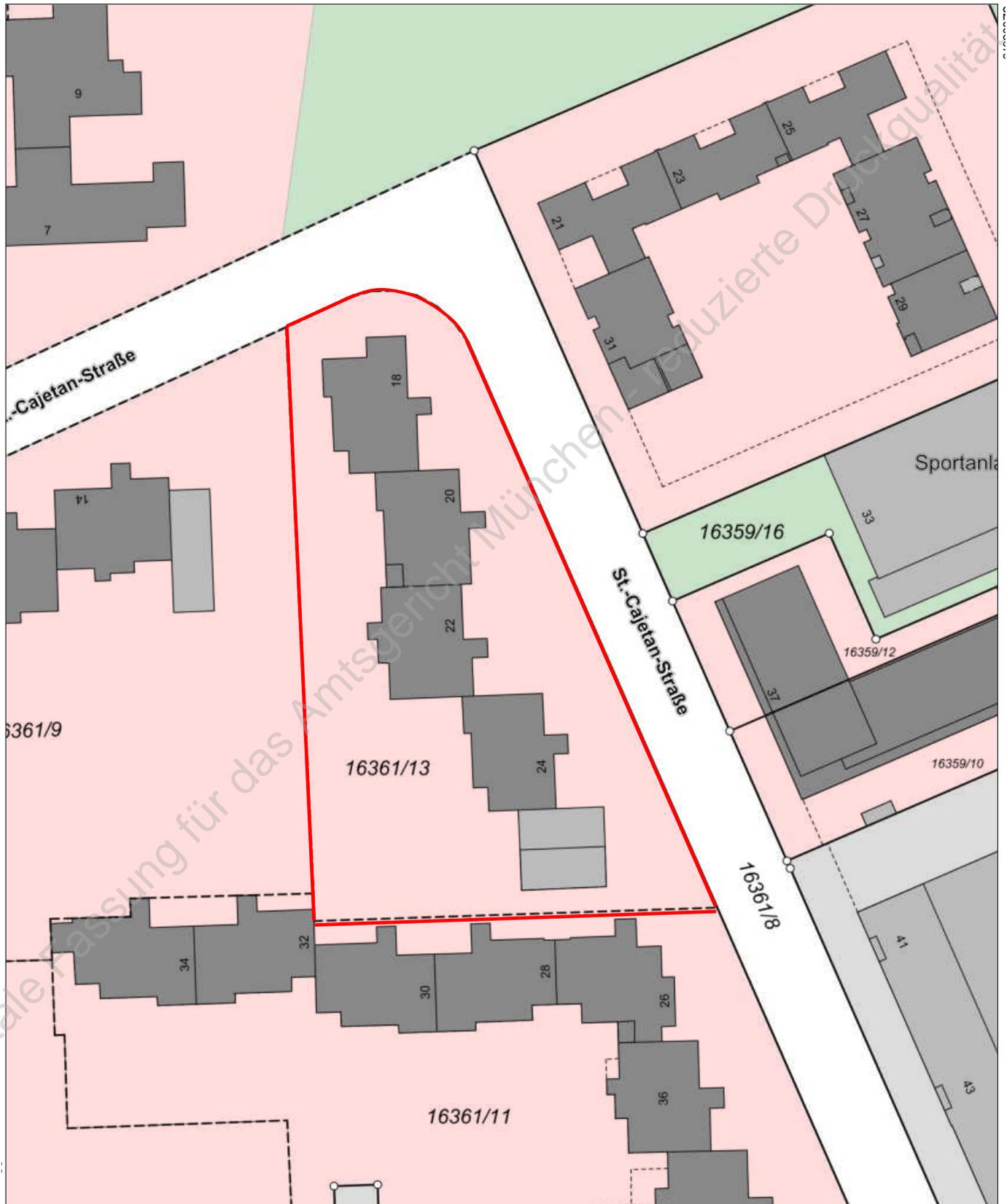
Anmerkung: Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

Lageplan, M:1000

Flurstück: 16361/13
Gemarkung: München, S.8

Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern

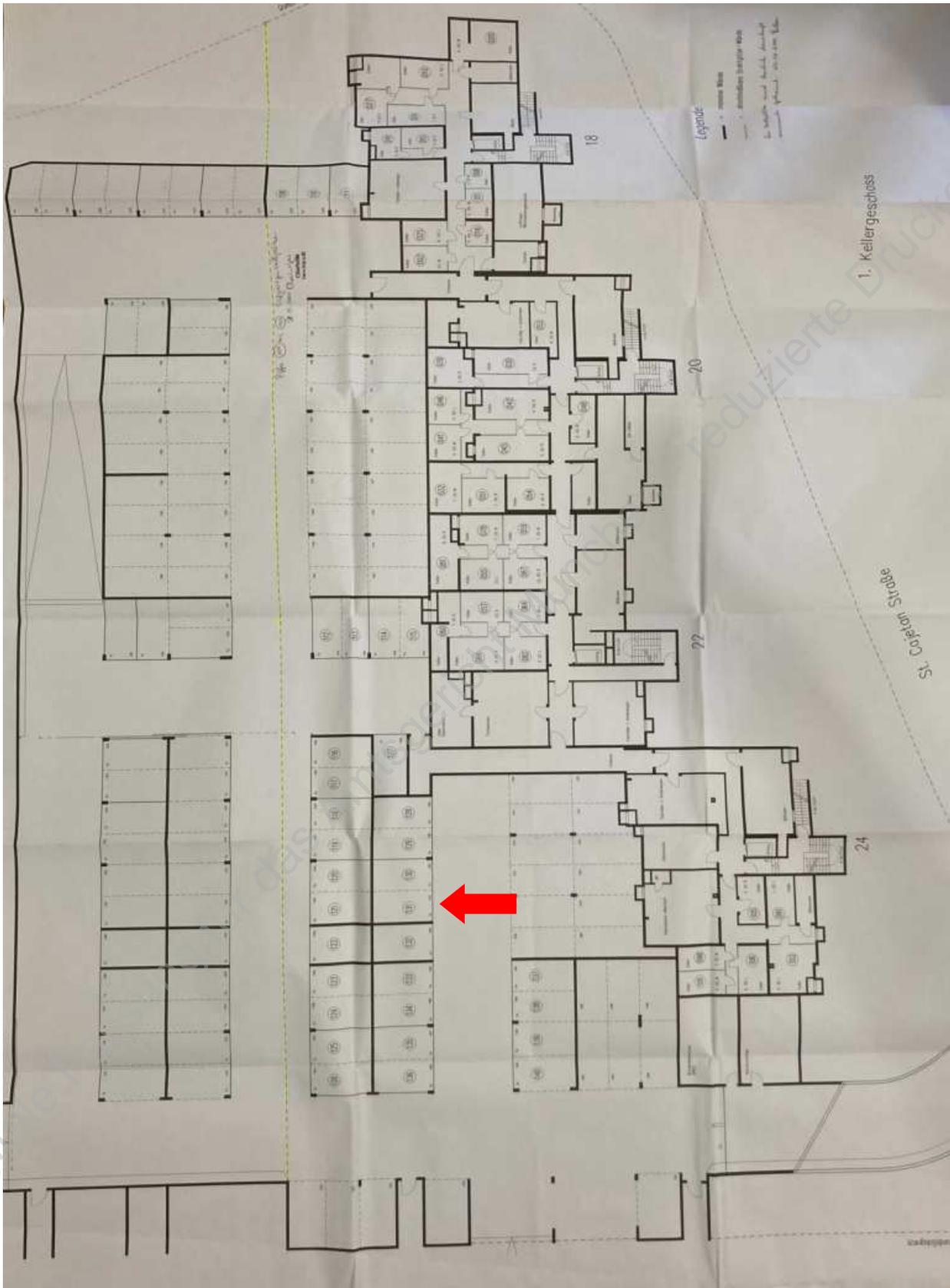
5333178



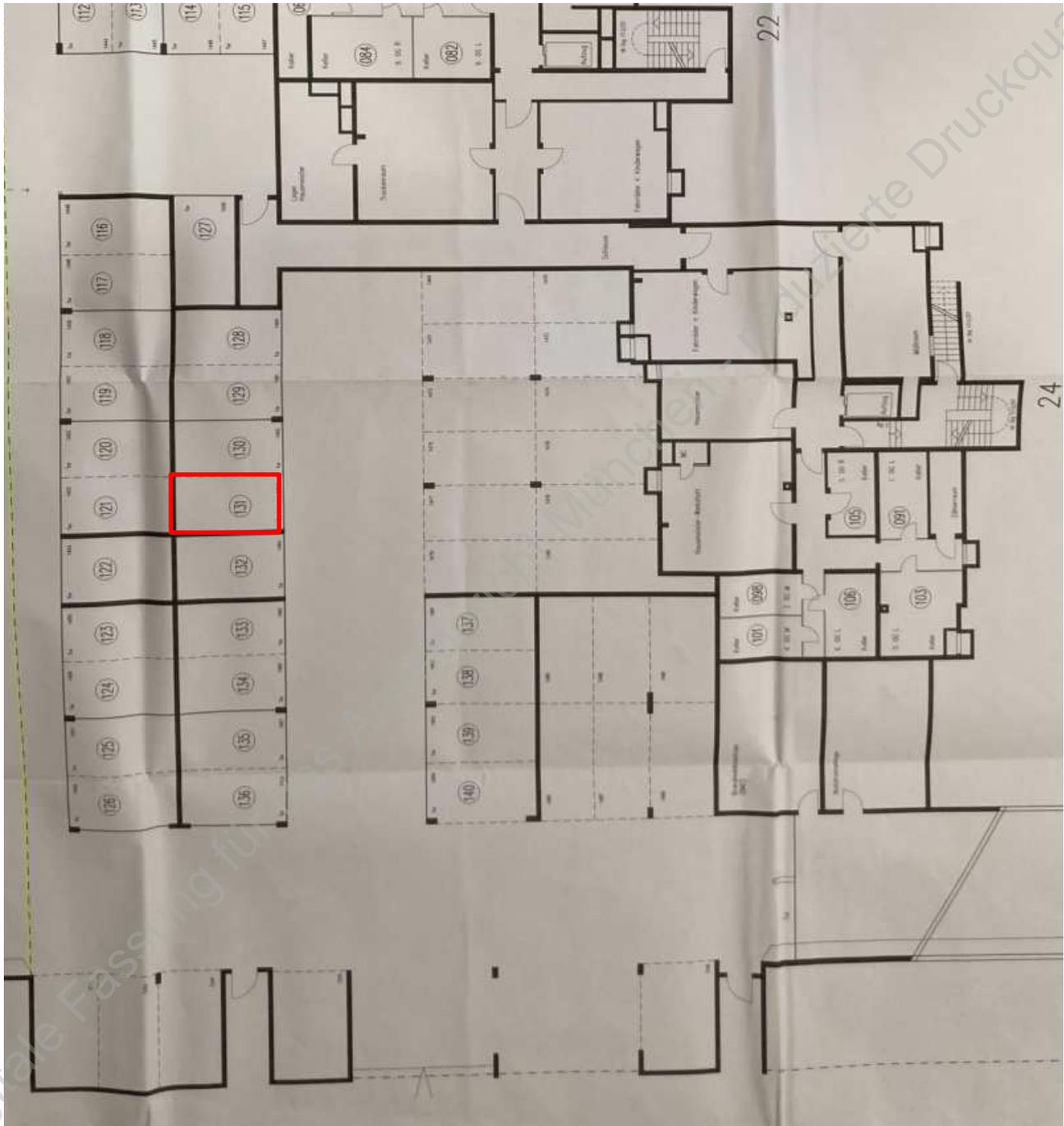
5332958

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Grundriss 1. Untergeschoss mit Tiefgaragenanlage, o. M.



Grundrissausschnitt 1. Untergeschoss mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 131, o. M. interne Bezeichnung Nr. 1463



Schnitt, o. M.

