

**Anwesen Seepromenade 4, Steinebach am  
Wörthsee  
rechtsfähige Buhl-Strohmaier-Stiftung und  
nichtrechtsfähige Stiftung „Wohlfahrtsfonds“**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06738**

**Beschluss des Sozialausschusses vom 22.09.2016**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Historie**

Das Anwesen Seepromenade 4 in Steinebach am Wörthsee, Grundstücke Fl.Nr. 1004 (255 m<sup>2</sup>) und 1005 (80 m<sup>2</sup>) der Gemarkung Steinebach, wurde der Landeshauptstadt München 1972 von dem Ehepaar M. zum Alleineigentum geschenkt. Das Seegrundstück verfügt über einen 20 m breiten direkten Uferbereich zum Wörthsee und ist mit einem eingeschossigen Wochenendhaus in Holzbauweise bebaut.

Im Schenkungsvertrag wurde als Auflage festgelegt, dass *„der Grundbesitz für Erholungs- und Ferienmaßnahmen überwiegend für spastisch gelähmte sowie für sonstig behinderte Kinder zu verwenden“* ist. Auch *„darf [die Landeshauptstadt München] die Grundstücke weder verkaufen, vertauschen noch sonst wie veräußern, auch nicht verschenken“*. Zudem ist eine Vermietung oder Verpachtung der Grundstücke an Privatpersonen nach dem Schenkungsvertrag nicht zulässig. Die Landeshauptstadt München darf das Grundstück nur an Vereine oder Institutionen vermieten oder verpachten, deren Zweck die Betreuung spastisch gelähmter sowie sonstig behinderter Kinder ist.

Der Stadtrat hat in der Sitzung des Sozialausschusses vom 10.02.1972 die Annahme der Schenkung beschlossen. In Vollzug dieses Stadtratsbeschlusses wurde die Landeshauptstadt München im Grundbuch als Alleineigentümerin eingetragen.

In der Folge wurde das Anwesen der nichtrechtsfähigen Stiftung „Wohlfahrtsfonds“ als „Zustiftung Steinebach“ zugeordnet. Hintergrund der Zuordnung zu dieser nichtrechtsfähigen Stiftung war, dass die Schenkung nicht mit weiterem Kapitalvermögen verbunden war und die Immobilie auf Grund der Nutzungsaufgabe nicht genug Eigenmittel erwirtschaften konnte, um den Erhalt des Anwesens zu gewährleisten.

Die Zuordnung des Anwesens zur nichtrechtsfähigen Stiftung „Wohlfahrtsfonds“ war überdies deswegen sinnvoll und möglich, weil die Nutzungsaufgabe der Schenkung und der Stiftungszweck miteinander vereinbar sind.

Seit dem 01.08.1985 ist das Anwesen Seepromenade 4 in Steinebach am Wörthsee der Stiftung Pfennigparade, Barlachstr. 24, 80804 München, auf Grundlage eines entsprechenden Vertrages zwischen dieser und der Landeshauptstadt München unentgeltlich zur Nutzung als Erholungsgelände für behinderte Kinder überlassen. Die Stiftung Pfennigparade trägt dabei sämtliche Nebenkosten für das Grundstück sowie den kleinen Bauunterhalt; zudem obliegt ihr die Verkehrssicherungspflicht. Die Stiftung Pfennigparade nutzt das Anwesen seither für Erholungs- und Freizeitmaßnahmen für behinderte, insbesondere spastisch gelähmte, Kinder.

Allerdings konnten die mit dem Seegrundstück verbundenen Lasten, insbesondere die Verpflichtungen aus dem großen Bauunterhalt, aus den Finanzmitteln der Stiftung „Wohlfahrtsfonds“ nicht bereitgestellt werden. Um das Anwesen entsprechend den Vorgaben der Schenkung nutzen zu können, waren daher bereits seit 1987 wiederholt Zuschüsse für die Instandsetzung des Anwesens aus anderen vom Sozialreferat verwalteten Stiftungen erforderlich. So hat insbesondere die Buhl-Strohmaier-Stiftung, deren Stiftungszweck im Einklang mit der Nutzungsaufgabe der Schenkung steht, 1997 eine einmalige Zuwendung in Höhe von 160.000 DM (rund 80.000 €) für die Instandsetzung des Objekts am Wörthsee geleistet (Beschluss des Sozialausschusses vom 12.06.1997, nichtöffentlich).

Daher hat die Vollversammlung des Stadtrates am 23.07.1997 beschlossen, die gesonderte Verwaltung der „Zustiftung Steinebach“ bei der nichtrechtsfähigen Stiftung „Wohlfahrtsfonds“ zum 31.12.1997 einzustellen und das Anwesen mit Wirkung zum 01.01.1998 der rechtsfähigen Buhl-Strohmaier-Stiftung zu übertragen.

Der Stadtratsbeschluss wurde in der Folge insoweit de facto vollzogen, als das Grundstück seit 01.01.1998 bilanzrechtlich im Grundstockvermögen der Buhl-Strohmaier-Stiftung geführt wird.

De jure wurde der Stadtratsbeschluss allerdings zu keinem Zeitpunkt vollzogen. Bei der durch die Vollversammlung des Stadtrates beschlossenen Übertragung des Grundstücks an die rechtsfähige Buhl-Strohmaier-Stiftung hätte es sich – bei unterstelltem Vollzug – mangels Gegenleistungspflicht um eine unentgeltliche Zuwendung an diese aus dem Vermögen der Landeshauptstadt München, mithin um eine Schenkung im Rechtssinne (§ 516 BGB) gehandelt. Deshalb wäre neben der notariellen Beurkundung des Schenkungsversprechens dessen dinglicher Vollzug durch das Bewirken der versprochenen Leistung, mithin gemäß §§ 873, 925 BGB die dingliche Einigung über die

Übertragung der Immobilie sowie die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich gewesen. Die Schenkung wurde jedoch dinglich nicht vollzogen, da man seinerzeit davon ausging, dass es sich um einen rein stadtinternen Vorgang handelt. Alleineigentümerin des Anwesens und als solche im Grundbuch eingetragen ist tatsächlich bis heute die Landeshauptstadt München.

## **2. Handlungsbedarf**

Da demnach seit 1998 die Immobilie in Steinebach am Wörthsee im Grundstockvermögen der Buhl-Strohmaier-Stiftung geführt wird und dieser damit bilanzrechtlich zugeordnet ist, de jure jedoch mangels rechtswirksamen Vollzuges des Stadtratsbeschlusses vom 23.07.1997 die Landeshauptstadt München weiterhin Alleineigentümerin der Immobilie ist, besteht Handlungsbedarf zur Anpassung des derzeitigen Zustandes.

## **3. Handlungsgrundlagen**

Maßgeblich für die Entscheidung, welche Maßnahmen zur Anpassung des vorgenannten Zustandes vorzunehmen sind, ist der ursprüngliche Schenkungsvertrag der Eheleute M., insbesondere der Zweck der ursprünglichen Schenkung sowie die Schenkungsaufgabe. Daneben sind die rechtlichen Vorgaben der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) zu berücksichtigen.

### **3.1 Rechtliche Vorgaben**

3.1.1 Nach dem Schenkungsvertrag und der darin enthaltenen Auflage ist das Anwesen *„für Erholungs- und Ferienmaßnahmen überwiegend für spastisch gelähmte sowie für sonstig behinderte Kinder zu verwenden“*. Die Landeshauptstadt München *„darf die Grundstücke weder verkaufen, vertauschen noch sonst wie veräußern, auch nicht verschenken“*.

Nach dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.07.1997 ist das Anwesen in Steinebach am Wörthsee, das der Landeshauptstadt München von den Eheleuten M. zum Alleineigentum geschenkt und in der Folge gesondert bei der nichtrechtfähigen Stiftung „Wohlfahrtsfonds“ als „Zustiftung Steinebach“ verwaltet wurde, an die rechtsfähige Buhl-Strohmaier-Stiftung zu übertragen, ohne dass diese hierfür eine Gegenleistung erbringen muss. Hierin liegt – bei unterstelltem Vollzug – eine unentgeltliche Zuwendung der Grundstücke seitens der Landeshauptstadt München an die Buhl-Strohmaier-Stiftung, mithin eine Schenkung.

Der Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.07.1997 ist damit nicht mit der Schenkungsaufgabe der Eheleute M. vereinbar. Dies wurde zum damaligen Zeitpunkt nicht thematisiert, da man davon ausging, dass es sich um einen rein stadtinternen Vorgang und nicht um eine Schenkung im Rechtssinne handelt.

3.1.2 Außerdem sind nach Art. 75 Abs. 3 Satz 1 GO die Verschwendung und die unentgeltliche Überlassung von Gemeindevermögen unzulässig (Art. 12 Abs. 2 Satz 2 der Verfassung). Dies gilt auch für den Fall, dass der Beschenkte eine rechtsfähige Stiftung ist.

Bei dem Verbot des Art. 75 Abs. 3 Satz 1 GO handelt es sich zudem um eine allgemein für die Vermögenswirtschaft der Gemeinde geltende Regelung, die in gleicher Weise auf die Verschwendung und unentgeltliche Überlassung von durch die Gemeinde treuhänderisch verwaltetem Vermögen einer nichtrechtsfähigen Stiftung im Sinne des Art. 84 GO Anwendung findet. Auch wenn diese von der Gemeinde entgegengenommenen Vermögenswerte nicht in das allgemeine Gemeindevermögen eingehen, sondern ein Sondervermögen bilden, werden sie doch Bestandteil des Gemeindevermögens, d.h. die Gemeinde wird Eigentümerin der übertragenen Sachen. Die Vermögenswerte sind unter Berücksichtigung des Vorrangs von Art. 84, 85 GO nach den für das Gemeindevermögen geltenden Vorschriften der Art. 74 ff. GO zu verwalten.

Da der Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.07.1997 eine Schenkung seitens der Landeshauptstadt München an die Buhl-Strohmaier-Stiftung vorsieht, verstößt der Beschluss grundsätzlich auch gegen Art. 75 Abs. 3 Satz 1 GO.

Der Buhl-Strohmaier-Stiftung steht auf Grund des Stadtratsbeschlusses kein Rechtsanspruch auf Übertragung des Eigentums gegenüber der Landeshauptstadt München zu. Denn es handelt sich bei dem Stadtratsbeschluss um ein reines Verwaltungsinternum.

3.1.3 Daher ist der Beschluss des Stadtrates vom 23.07.1997 aufzuheben.

Eine (Rück-)Übertragung der Immobilie an die Landeshauptstadt München ist nicht erforderlich, da diese de jure nach wie vor Alleineigentümerin des Anwesens und als solche im Grundbuch eingetragen ist.

3.1.4 Da der Beschluss des Stadtrates von 23.07.1997 insoweit de facto vollzogen wurde, als das Anwesen bilanzrechtlich seit dem 01.01.1998 dem Grundstockvermögen der Buhl-Strohmaier-Stiftung zugeordnet ist, ist dies dahingehend zu ändern, dass das Anwesen bilanzrechtlich aus dem Grundstockvermögen der Buhl-Strohmaier-Stiftung auszugliedern und wieder als Zustiftung in die Bilanz der nichtrechtsfähigen Stiftung „Wohlfahrtsfonds“ aufzunehmen ist.

### **3.2 Vereinbarkeit mit der Nutzungsaufgabe der ursprünglichen Schenkung**

Bei einer Zuordnung des Anwesens zur nichtrechtsfähigen Stiftung „Wohlfahrtsfonds“ kann auch die Erfüllung der Nutzungsaufgabe aus der Schenkung sichergestellt werden. Denn der Zweck der ursprünglichen Schenkung der Eheleute M., wie er sich aus dem Schenkungsvertrag und der dort enthaltenen Nutzungsaufgabe ergibt, ist mit dem Stiftungszweck der nichtrechtsfähigen Stiftung „Wohlfahrtsfonds“ vereinbar.

Die Regierung von Oberbayern hat hinsichtlich der Aufhebung des Beschlusses des Stadtrates vom 23.07.1997 und der Rückübertragung des Anwesens auf die nichtrechtsfähige Stiftung „Wohlfahrtsfonds“ ihr Einverständnis erklärt.

### **4. Entscheidungsvorschlag**

Nach Abwägung der dargestellten Sach- und Rechtslage ist zur Anpassung folgende Entscheidung sinnvoll und interessengerecht: Der Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.07.1997, wonach die gesonderte Verwaltung der „Zustiftung Steinebach“ bei der nichtrechtsfähigen Stiftung „Wohlfahrtsfonds“ zum 31.12.1997 einzustellen und die Immobilie in Steinebach am Wörthsee mit Wirkung zum 01.01.1998 der rechtsfähigen Buhl-Strohmaier-Stiftung zu übertragen ist, ist aufzuheben.

Das Anwesen ist bilanzrechtlich aus dem Grundstockvermögen der Buhl-Strohmaier-Stiftung auszubuchen und wieder gesondert in die Bilanz der nichtrechtsfähigen Stiftung „Wohlfahrtsfonds“ als Zustiftung aufzunehmen.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Das Sozialreferat weist darauf hin, dass im vorliegenden Fall der Sozialausschuss als Organ der Stiftung beschließt. Dabei sind ausschließlich die Belange und Interessen der Stiftung zu vertreten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle und dem Revisionsamt ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage

zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.07.1997 wird aufgehoben.
2. Das Anwesen Seepromenade 4 in Steinebach am Wörthsee (Flst. 1004 und 1005, Gemarkung Steinebach) wird bilanzrechtlich aus dem Grundstockvermögen der rechtsfähigen Buhl-Strohmaier-Stiftung ausgebucht und gesondert bei der nichtrechtsfähigen Stiftung „Wohlfahrtsfonds“ als Zustiftung aufgenommen.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

## **IV. Abdruck von I. mit III.**

über D-II-V/SP

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an die Stadtkämmerei**

**an das Revisionsamt**

z.K.

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

**2. An die Frauengleichstellungsstelle**

z.K.

Am

I.A.