

**Rechtsfähige Vereinigte Wohlfahrtsstiftungen
Verkauf einer Eigentumswohnung in
Garmisch-Partenkirchen**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07667

Beschluss des Sozialausschusses vom 19.01.2017 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Frau Helga S. hat die rechtsfähige Stiftung Vereinigte Wohlfahrtsstiftungen, die von der Landeshauptstadt München verwaltet wird, als Alleinerbin eingesetzt. U.a. gehört zum Nachlass eine Eigentumswohnung in der Münchner Str. 10 b in Garmisch-Partenkirchen nebst Kellerraum und Tiefgaragenabteil.

2. Die Immobilie Münchner Str. 10 b in Garmisch-Partenkirchen

2.1 Zur Wohnung gehören folgende Miteigentumsanteile:

- Miteigentumsanteil von 67/1.000 am Flst. 898 Partenkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im Haus A und Kellerraum Nr. 8 im Haus A
- Miteigentumsanteil von 5/1.000 am Flst. 898 Partenkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum Nr. 8 im Haus A
- Miteigentumsanteil von 9/1.000 am Flst. 898 Partenkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garagenabteil Nr. 11
- Bruchteileigentum an einer Verkehrsfläche mit einem ideellen Anteil von 81/2.000 am Flst. 899/3 Partenkirchen

Bei der Wohnung (Baujahr 1980) handelt es sich um eine 3-Zimmerwohnung im Obergeschoss im Haus A einer gepflegten Wohnanlage, die aus zwei Häusern mit insgesamt 13 Wohneinheiten besteht. Die Wohnung verfügt über einen großen überdachten Balkon und hat eine Wohnfläche von 113,3 m². Hinzu kommt ein Kellerabteil mit 8,57 m² und ein Stellplatz in der zum Haus gehörenden Tiefgarage. Die Immobilie wurde von der Erblasserin selbst als Ferienwohnung genutzt. Mietverhältnisse bestehen nicht. Die Wohnung ist geräumt. Das Haus ist in einem altersgemäß gepflegten Zustand und wurde laufend instandgehalten.

Der Ortskern Partenkirchen ist fußläufig zu erreichen. Die Anlage liegt in zweiter Reihe und ist durch die davor liegende Bebauung von jeglichem Straßenverkehr abgeschirmt. Die Erschließung erfolgt über eine Privatstraße, an der jede Miteigentümerin bzw. jeder Miteigentümer einen ideellen Anteil hat.

3. Verkauf der Immobilie

Für ein effektives ertragsoptimiertes Immobilienportfolio sind Eigentumswohnungen nur bedingt geeignet, da diese tendenziell im Vergleich zu einem Mietshaus insbesondere durch das höhere gebundene Kapital und die Doppelverwaltung durch WEG- und Mietverwaltung geringere Erträge erwirtschaften. Ein Bestand mit Eigentumswohnungen kann zudem nicht optimiert im Rahmen einer Vermögensverwaltung gesteuert werden, da die Entscheidungen von der Eigentümergemeinschaft getroffen werden. Insbesondere bei älteren Immobilien besteht die Gefahr von Sonderumlagen durch Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft. Die speziellen Interessen einer Stiftung, insbesondere an einer gesteuerten Finanzplanung und einer ertragsoptimierten Verwaltung, sind hier kaum umsetzbar. Der dauerhafte Verbleib aller Eigentumswohnungen aus Nachlässen, insbesondere wie hier weiter ab vom Einzugsbereich München, würden letztlich nicht zu einem strategisch aufgebauten Immobilienportfolio, sondern zu einem ineffektiven Streu- und Splitterbesitz mit hohen Verwaltungskosten führen.

Eigentumswohnungen sind daher in der Regel als Portfoliobestandteil eher ungeeignet. Aus Gründen einer Bereinigung des Portfolios ist daher generell eine Veräußerung anzustreben. Auf Grund des derzeit anhaltenden, historisch niedrigen Zinsniveaus ist jedoch ein Verkauf nur dann sinnvoll, wenn hierfür günstige Rahmenbedingungen gegeben sind. Diese liegen hier vor, da keine mietrechtlichen Bindungen bestehen. Darüber hinaus sind mit der Wohnung auch keine testamentarischen Auflagen verbunden, so dass die Wohnung frei zum Verkauf angeboten werden kann.

Das Objekt soll daher an die Meistbietende bzw. den Meistbietenden, mindestens jedoch zu dem vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen noch zu ermittelnden Verkehrswert veräußert werden.

Zur Gewährleistung eines effektiven und wirtschaftlichen Vorgehens hält das Kommunalreferat für Immobilien außerhalb des S-Bahn Einzugsgebietes u. U. die Einschaltung einer Maklerin oder eines Maklers zur Unterstützung für erforderlich. Insbesondere das Inserieren in den örtlich einschlägigen Medien und die Objektbesichtigungen könnten unter Zuhilfenahme einer Maklerin oder eines Maklers erfolgen. Das Kommunalreferat erwägt daher, eine fachkundige Maklerin bzw. einen fachkundigen Makler entsprechend zu beauftragen. Die städtischen Vergaberichtlini

für Grundstücke werden unabhängig davon eingehalten. Die im Falle des Einschaltens einer Maklerin bzw. eines Maklers entstehenden Kosten werden von der Stiftung getragen.

Ein Bewertungsgutachten liegt noch nicht vor. Auf Grund der Größe der Eigentumswohnung und der Marktpreise in Garmisch-Partenkirchen ist davon auszugehen, dass die Immobilie wohl einen Wert von 500.000 € überschreitet. Der Sozialausschuss ist daher als zuständiges Organ zu befassen.

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.

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, der Frauengleichstellungsstelle, der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Eigentumswohnung Münchner Str. 10 b in Garmisch-Partenkirchen (MEA 67/1.000, MEA 5/1.000 und MEA 9/1.000 am FSt. 898 Gemarkung Partenkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5, dem Kellerraum Nr. 8 und dem TG-Abteil Nr. 11) sowie dem Bruchteileigentum von 81/2.000 am FSt. 899/3 Gemarkung Partenkirchen wird veräußert.
2. Das Kommunalreferat wird gebeten, die unter Nr. 1 genannte Immobilie im Benehmen mit dem Sozialreferat (ggf. unter Einschaltung einer Maklerin bzw. eines Maklers) an die Meistbietende oder den Meistbietenden, mindestens jedoch zu dem noch zu ermittelnden Verkehrswert, zu veräußern. Die im Falle des Einschaltens einer Maklerin bzw. eines Maklers entstehenden Kosten werden von der Stiftung getragen.
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 das Sozialreferat, S-III-MI/IK

An die Frauengleichstellungsstelle

An das Kommunalreferat

z.K.

Am

I.A.