

**Verkauf einer Eigentumswohnung
im 19. Stadtbezirk Solln
im Rahmen der Nachlassabwicklung**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11497

Beschluss des Sozialausschusses vom 19.06.2018 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Die rechtsfähige Waisenhaus-Stiftung ist als Alleinerbin der am 29.12.2016 verstorbenen Frau Elfriede R. eingesetzt.

2. Eigentumswohnung Voltzweg 4 in 81479 München

Die Eigentumswohnung nebst TG-Stellplatz im Voltzweg 4 (MEA 57/1.000 am Flst. 295 Solln verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 sowie 1/17 Anteil am MEA 51/1.000 am Flst. 295 Solln verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgarage und Abstellraum) gehört zum Nachlass.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine 4-Zimmer-Wohnung im 1. OG rechts mit einer Wohnfläche von ca. 116,66 m². Die Wohnanlage besteht aus zwei Gebäudeteilen mit zwei separaten Eingängen und je Gebäudeteil einem Aufzug. Das Vorderhaus verfügt über zwei Vollgeschosse und ein Terrassengeschoss, das Rückgebäude über ein Vollgeschoss und ein Terrassengeschoss. Zur Anlage gehören insgesamt 20 Wohnungen, sowie 17 Tiefgaragenstellplätze. Im Vordergebäude befinden sich 15 Wohneinheiten, im Rückgebäude fünf. Zum Gemeinschaftseigentum gehören u.a. das parkähnlich angelegte Grundstück mit ca. 3.000 m² Fläche sowie der Keller mit Schwimmbad, Sauna, Ruheraum, Fahrradraum, Waschküche und Trockenraum. Die Anlage wurde im Jahr 1972 errichtet.

Das Gemeinschaftseigentum wird laufend instandgehalten und ist in einem altersentsprechenden Zustand. Das Schwimmbad, die Tiefgarage sowie die Mülltonnenanlage wurden in den letzten Jahren saniert. Im Jahr 2017 wurden weitere Sanierungsmaßnahmen an der Entwässerung der Terrassengeschosse sowie des

Hauswasseranschlussraumes in der Tiefgarage beschlossen. Für die Finanzierung der Maßnahme wurde eine Sonderumlage beschlossen. Über weitere bereits konkrete Sanierungsmaßnahmen an den beiden Hauseingangselementen mit Klingelanlage und Briefkästen sowie der Aufzüge soll in der Eigentümerversammlung 2018 entschieden werden. Nachdem sich die Prüfvorschriften für Aufzugsanlagen grundlegend geändert haben und dadurch auch für ältere Aufzugsanlagen höhere Auflagen gefordert sind, wurde ein Gefährdungsgutachten beauftragt. Nach dessen Vorliegen wird über die notwendigen Maßnahmen ebenfalls in der Eigentümerversammlung 2018 beraten.

Aus den vorstehend thematisierten Punkten ist ersichtlich, dass auf Grund des Alters der Anlage sowie der Bauart (z.B. Flachdächer und Terrassengeschosse) und Ausstattung (z.B. Schwimmbad und Sauna) im Lauf der nächsten Jahre mit weiteren umfangreichen Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum gerechnet werden muss. Für eine dauerhafte Vermietung der Wohnung müssten darüber hinaus in jedem Fall auch Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden. So müsste der Parkettboden im Wohnzimmer abgeschliffen und neu versiegelt werden sowie der Teppichboden im Flur, in den Kinderzimmern sowie im Schlafzimmer entfernt und durch Laminat/Parkett ersetzt werden. Küchenboden (PVC) und Fliesenspiegel müssten ebenfalls erneuert werden. Bad und WC müssten komplett saniert und die gesamte Elektrik müsste auf den neuesten Stand gebracht werden. Daneben wären die Schönheitsreparaturen durchzuführen. Entsprechend der Kostenaufstellung der GEWOFAG wären für diese Maßnahmen überschlagsmäßig rd. 34.620,00 € anzusetzen.

Die Fenster stehen aufgrund einer besonderen Vereinbarung in der Teilungserklärung nicht wie sonst üblich im Gemeinschaftseigentum sondern im Sondereigentum. Die Kosten für die Instandhaltung und Erneuerung der Fenster sind daher für jede Wohnung vollständig vom jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen. Die Fenster in der Wohnung befinden sich bereits in einem sehr schlechten Zustand. Für eine langfristige Vermietung wäre ein Austausch der Fenster und Balkontüren unumgänglich, so dass diese Kosten noch zusätzlich anfallen würden.

Die Anlage befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße in einem Villenviertel. Das Isarhochufer und der Forstenrieder Park sind fußläufig zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die nahegelegene S-Bahn- und Bushaltestelle. Die Autobahnen (A995, A99 und A95) sind gut zu erreichen. Geschäfte des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel, Bäckerei etc.) sowie Grundschule und Gymnasium sind in der Nähe. Die Anlage befindet sich lt. Einstufung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München in bester Lage.

Die Wohnung war von der Stifterin bewohnt. Seit der Räumung wird die Wohnung durch das Amt für Wohnen und Migration zwischengenutzt.

Ein Gutachten über den Verkehrswert der Immobilie liegt noch nicht vor. Auf Grund der grob überschlägigen Einwertung auf der Basis des Jahresberichtes des Gutachter-ausschusses 2016 ergibt sich für die Wohnung mit TG-Stellplatz ein Mittelwert von rd. 855.500,00 €, so dass der Stadtrat über den Verkauf entscheiden muss.

Mit der Wohnung sind keine testamentarischen Auflagen verbunden.

3. Verkauf der Immobilie

Für ein effektives ertragsoptimiertes Immobilienportfolio sind Eigentumswohnungen nur bedingt geeignet, da diese tendenziell im Vergleich zu einem Mietshaus, insbesondere auf Grund des höheren gebundenen Kapitals im Vergleich zu den Mieteinnahmen eines klassischen Mietshauses und die Doppelverwaltung durch WEG- und Mietverwaltung, geringere Erträge erwirtschaften. Zu diesen grundsätzlichen Gesichtspunkten kommt bei diesem Objekt speziell hinzu, dass hier Gemeinschaftseinrichtungen wie Schwimmbad, Sauna etc. vorhanden sind, die deutlich erhöhte Unterhaltskosten verursachen und die Immobilie dadurch für eine Vermögensanlage noch unattraktiver machen.

Nach einer grob überschlägigen statischen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung liegt die jährliche Verzinsung des eingesetzten Kapitals (Wert der Wohnung) für dieses Objekt bei rd. 0,5 %. Zwar lässt sich noch eine leicht positive Verzinsung erkennen, die jedoch angesichts der mit einer Immobilie verbundenen Risiken, die hier auf Grund der vorhandenen gehobenen Ausstattung noch erhöht sind, schnell aufgezehrt bzw. negativ sein kann. Eine ordnungsgemäße Vermögensverwaltung wäre dann nicht mehr gegeben.

Zur Risikoerhöhung trägt zusätzlich bei, dass die Sanierungsentscheidungen bezüglich des Gemeinschaftseigentums nicht im Rahmen einer optimierten Vermögensverwaltung getroffen werden können, sondern hierfür die Eigentümergemeinschaft zuständig ist, in der neben rein wirtschaftlichen Aspekten auch in einem nicht unerheblichen Umfang Gesichtspunkte und Bedürfnisse von Eigennutzern zum Tragen kommen.

Die speziellen Interessen einer Stiftung, insbesondere an einer gesteuerten Finanzplanung und einer ertragsoptimierten Verwaltung, sind bei einem Miteigentumsanteil kaum umsetzbar. Der dauerhafte Verbleib aller Eigentumswohnungen aus Nachlässen würde zudem nicht zu einem strategisch aufgebauten Immobilien-portfolio, sondern zu einem ineffektiven und unwirtschaftlichen Streu- und Splitterbesitz mit einer Zugehörigkeit zu einer Vielzahl von Wohnungseigentümergeinschaften mit allen dazugehörigen gesetzlichen Verpflichtungen und Regelungen, wie z.B. der Teilnahme an Eigentüerversammlungen usw., führen. Dies würde zu hohen Verwaltungskosten führen.

Auf Grund des derzeit anhaltenden, historisch niedrigen Zinsniveaus ist jedoch ein Verkauf nur dann sinnvoll, wenn hierfür zusätzlich günstige Rahmenbedingungen gegeben sind. Nach empirischen Erhebungen des Gutachterausschusses führt ein Mietverhältnis zu einem Abschlag von 10 %. Die Wohnung steht nach Beendigung der Zwischennutzung leer und kann frei zum Verkauf angeboten werden. Darüber hinaus müssten jetzt umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden. Auf Grund der Exklusivität des Objekts dürfte der Wunsch nach einer individuellen Gestaltung und ggf. auch nach einer hochwertigen Ausstattung bei künftigen Käuferinnen und Käufern gegeben sein. Es ist daher nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zielführend, die Immobilie nach Beendigung der Zwischennutzung zu verkaufen, um einen Abschlag wegen Vermietung zu vermeiden und einer Käuferin bzw. einem Käufer die Möglichkeit zu geben, die Wohnung nach den eigenen Bedürfnissen und Wünschen herzurichten.

Das Objekt soll daher nach Beendigung der Zwischennutzung an den Meistbietenden, mindestens jedoch zu dem vom städtischen Bewertungsamt noch zu ermittelnden Verkehrswert veräußert werden.

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, dem Kommunalreferat, der Frauengleichstellungsstelle und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der MEA 57/1.000 am FSt. 295 Solln verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 und 1/17 Anteil am MEA 51/1.000 am FSt. 295 Solln verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgarage und Abstellraum Nr. 20 ist im Benehmen mit dem Kommunalreferat an den Meistbietenden, mindestens jedoch zu dem noch zu ermittelnden Verkehrswert zu veräußern.
2. Das Kommunalreferat wird gebeten, die nach Ziffer 1 des Antrags beschlossene Veräußerung durchzuführen.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

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, KR-IS
z.K.

Am

I.A.