

**Verkauf einer Eigentumswohnung  
im 13. Stadtbezirk – Bogenhausen  
Stadtteil Daglfing  
im Rahmen der Nachlassabwicklung**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12299**

**Beschluss des Sozialausschusses vom 27.09.2018 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Ausgangslage**

Die Landeshauptstadt München ist als Alleinerbin der am 31.10.2016 verstorbenen Frau Margit H. eingesetzt.

**2. Eigentumswohnung Knappertsbuschstr. 10 in 81927 München**

Die Eigentumswohnung nebst Kellerabteil und Sondernutzungsrecht am TG-Stellplatz in der Knappertsbuschstr. 10 (MEA 9,01/1.000 an F1St. 575 Daglfing verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 und Kellerabteil Nr. 8 sowie dem Sondernutzungsrecht am TG-Stellplatz Nr. 8) gehören zum Nachlass.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 3. OG rechts mit einer Wohnfläche von ca. 99,42 m<sup>2</sup>. Die Wohnanlage besteht aus zwei Blöcken mit je drei Häusern. Die Anlage verfügt über sieben Vollgeschosse und Keller mit insgesamt 96 Wohnungen, sowie 98 absperrbaren Stellplätzen in den Tiefgaragen. Die Anlage wurde im Jahr 1968 errichtet.

Für eine dauerhafte Vermietung der Wohnung müssten in jedem Fall der Parkettboden im Wohn-/Esszimmer überarbeitet werden sowie der Teppichboden in den Fluren, im Schlafzimmer und im Kinderzimmer entfernt und durch Laminat/Parkett ersetzt werden. Der Küchenboden (PVC) und Fliesenspiegel müssten erneuert werden. Die Elektroinstallation entspricht ebenfalls nicht mehr dem Standard und müsste erneuert werden. Neben den weiteren üblichen Maßnahmen (Maler- und Schreinerarbeiten, Endreinigung) sind dafür nach Einschätzung der GEWOFAG überschlagsmäßig Kosten i.H.v. rd. 13.000,00 € anzusetzen.

Die Wohnanlage wird laufend instand gehalten und ist in einem altersentsprechend gepflegten Zustand. Auf Grund des Alters der Anlage muss allerdings davon ausgegangen werden, dass die Tiefgarage, der Aufzug sowie das Flachdach, die Leitungssysteme und Fenster und Türen der Loggien, welche noch aus dem Baujahr stammen, mittel- bis langfristig einer Sanierung unterzogen werden müssen. In den nächsten Jahren ist daher davon auszugehen, dass ein erheblicher Sanierungsbedarf besteht, der nicht mehr allein durch die Instandhaltungsrücklage finanziert werden kann. Es besteht somit ein nicht unerhebliches Risiko, dass die angesetzten Ausgaben für den Bauunterhalt nicht auskömmlich sind und in den kommenden Jahren in der Eigentümerversammlungen Sonderumlagen beschlossen werden.

Die Anbindung an den ÖPNV mit zwei Buslinien zur U-Bahnstation Arabellapark ist befriedigend. Die Anbindung an den Föhringer und Mittleren Ring sowie die Autobahnen (A9, A94, A8) ist gut. Geschäfte des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel, Bäckerei etc.), Grundschule und Kindergarten sind in fußläufiger Nähe. Die Wohnanlage ist mit vielen Grünflächen und kleineren Parks durchzogen und damit sehr ruhig gelegen.

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

Ein Gutachten über den Verkehrswert der Immobilie liegt noch nicht vor. Auf Grund der Größe der Eigentumswohnung und der grob überschlägigen Einwertung auf der Basis des Jahresberichtes des Gutachterausschusses 2017 ergibt sich ein Mittelwert von 517.000,00 €. Der Wert der Immobilie liegt damit über der Wertgrenze von 500.000,00 €, 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.

Nach einer grob überschlägigen Einnahmen-/Ausgabenrechnung liegt die jährliche Verzinsung des eingesetzten Kapitals (Wert der Wohnung) für dieses Objekt bei rd. 1,62 %, bei einer auf den Mietspiegel gedeckelten Miete. Zwar ergibt sich noch eine positive Verzinsung, die jedoch angesichts der mit der Immobilie verbundenen Risiken kaum mehr einer ordnungsgemäßen Vermögensverwaltung entspricht.

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 Immobilienportfolio, 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 Eigentümerversammlungen usw. führen. Dies hätte letztendlich hohe Verwaltungskosten zur Folge.

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 rd. 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. Auch 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 bei einer späteren Verwertung 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).

### **Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen**

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

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

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der MEA 9,01/1.000 an F1St. 575 Daglfing verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Kellerabteil Nr. 8 sowie dem Sondernutzungsrecht am TG-Stellplatz Nr. 8 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

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Die Referentin

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.