

**Verkauf einer Eigentumswohnung mit Tiefgarage  
im 21. Stadtbezirk – Pasing-Obermenzing  
im Rahmen der Nachlassabwicklung**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15758**

**Beschluss des Sozialausschusses vom 26.09.2019 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Verkauf einer Eigentumswohnung</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Ausgangslage</li><li>● Eigentumswohnung mit TG-Stellplatz Mergenthalerstr. 13 in 81247 München</li><li>● Verkauf der Immobilie</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Der Miteigentumsanteil (MEA) 34,05/1.000 am FSt. 146/0 Obermenzing verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 24 und einem 1/21 Anteil am Miteigentumsanteil (MEA) 42/1.000 am FSt. 146/0 Obermenzing verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 27 bezeichneten Tiefgarage (TG-Stellplatz Nr. 3) wird veräußert.</li><li>● Das Kommunalreferat wird gebeten, die Veräußerung durchzuführen.</li></ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● FSt. 146/0 Obermenzing</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 21. Stadtbezirk – Pasing-Obermenzing Stadtteil Obermenzing, Mergenthalerstr. 13</li></ul>

**Verkauf einer Eigentumswohnung mit Tiefgarage  
im 21. Stadtbezirk – Pasing-Obermenzing  
im Rahmen der Nachlassabwicklung**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15758**

**Beschluss des Sozialausschusses vom 26.09.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Ausgangslage**

Die Landeshauptstadt München ist als Alleinerbin des am 29.11.2017 verstorbenen Herrn Erich E. eingesetzt.

**2. Eigentumswohnung Mergenthalerstr. 13 in 81247 München**

Die Eigentumswohnung mit einem TG-Stellplatz in der Mergenthalerstr. 13 (MEA 34,05/1.000 an FSt. 146/0 Obermenzing verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Kellerabteil Nr. 24 sowie 1/21 Anteil am MEA 42/1.000 an FSt. 146/0 Obermenzing verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 27 bezeichneten Tiefgarage (TG-Stellplatz Nr. 3) gehören zum Nachlass.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen im Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 94,53 m<sup>2</sup>. Die Wohnanlage besteht aus drei Gebäuden, wobei sich ein Gebäude in zwei Gebäudeteile mit jeweils separaten Eingängen gliedert. Die Anlage verfügt über insgesamt 24 Wohnungen, zwei Hobbyräume, eine Sauna mit Schwimmbad sowie 21 Stellplätze in der Tiefgarage. Zwei Gebäude wurde im Jahr 1972 errichtet. Im Jahr 1988 wurde im rückliegenden Teil des Grundstücks ein weiteres Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Souterrain errichtet. Das Gebäude wird als eigene Wirtschaftseinheit geführt.

Für eine dauerhafte Vermietung der Wohnung müssten in jedem Fall die Teppichböden in den Wohnräumen und im Flur entfernt und durch Laminat bzw. Parkett ersetzt werden. Der Küchenboden (Fliesen) sowie der Fliesenspiegel müssten erneuert werden. Des Weiteren sind das Bad und das Gäste-WC nicht mehr zeitgemäß und müssten komplett saniert werden. Neben den weiteren üblichen Maßnahmen, wie z. B. Maler- und Schreinerarbeiten, Sanitär- und VDE-Check sowie einer Endreinigung sind dafür nach Erfahrungswerten der GEWOFAG überschlagsmäßig Kosten i. H. v. rd. 16.000 € anzusetzen.

Die Wohnanlage wird laufend instand gehalten und ist in einem altersentsprechend gepflegtem Zustand. Die Sanierung des Flachdaches wurde kürzlich beschlossen und kann aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden. Die Sanierung des Schwimmbades, der Sauna und der Eingangstreppen ist derzeit in der Planung. Inwieweit hier Sonderumlagen erhoben werden, ist noch nicht bekannt. Auf Grund des Alters der Anlage muss allerdings davon ausgegangen werden, dass auch die Tiefgarage, die Leitungssysteme, Fenster und Türen, welche teilweise 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 den Eigentümersammlungen Sonderumlagen beschlossen werden.

Die Anbindung an den ÖPNV mit zwei Buslinien nach Pasing im Stunden- bzw. 20-Minuten-Takt liegt fußläufig in ca. 500 m Entfernung. Die Buslinie mit einem 30- bzw. 20-Minuten-Takt in Richtung Allach und tagsüber auch nach Karlsfeld ist in ca. 800 m zu erreichen. Der S-Bahnhof Untermenzing ist ca. 1,3 km entfernt. Die Anbindung an den Mittleren Ring sowie die Autobahnen (A8 und A9) ist gut. Geschäfte des täglichen Bedarfs (z. B. Lebensmittel, Bäckerei etc.) liegen in fußläufiger Nähe (350 m). Die Wohnanlage liegt an einer ruhigen Anliegerstraße inmitten einer gehobenen Wohngegend mit großen Gärten und Villen.

Der Stifter wohnte bis zu seinem Tod in der Wohnung. Seit der Räumung wird die Wohnung bis zum 28.02.2020 durch das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration zwischengenutzt. Nach Beendigung der Zwischennutzung soll die Wohnung verkauft werden.

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 2018 ergibt sich für die Wohnung mit TG-Stellplatz ein Mittelwert von 642.000 €, 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. 1,58 % 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 Eigennutzerinnen und 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 mittels Eigentumswohnungen 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 kann nach Beendigung der Zwischennutzung frei zum Verkauf angeboten werden. Darüber hinaus müssten jetzt umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden.

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 zu modernisieren.

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 Gleichstellungsstelle für Frauen und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Miteigentumsanteil (MEA) 34,05/1.000 am FSt. 146/0 Obermenzing verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 24 und der 1/21 Anteil am Miteigentumsanteil (MEA) 42/1.000 am FSt. 146/0 Obermenzing verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 27 dargestellten Tiefgarage 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 endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

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, Stelle für interkulturelle Arbeit**

**An die Gleichstellungsstelle für Frauen**

**An das Kommunalreferat KR-IS**

z.K.

Am

I.A.