

**Verkauf einer Eigentumswohnung aus
Stiftungsbesitz im 19. Stadtbezirk
Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-
Fürstenried-Solln**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16825

Beschluss Sozialausschusses vom 12.12.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Verkauf einer Eigentumswohnung
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Ausgangslage● Eigentumswohnung Noestr. 19 in 81479 München● Verkauf der Immobilie
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Der Miteigentumsanteil (MEA) 12,539/1.000 an den vereinigten FlSt. 536/6, 536/7 und 536/8 Thalkirchen verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum Nr. 42 sowie dem am Tiefgaragenstellplatz Nr. 4 bestehenden Sondernutzungsrecht ist im Benehmen mit dem Kommunalreferat an den Meistbietenden, mindestens jedoch zu dem noch zu ermittelnden Verkehrswert zu veräußern.● Das Kommunalreferat wird gebeten, die Veräußerung durchzuführen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● Flst. 536/6, 536/7 und 536/8 Thalkirchen
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">● 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln● Noestr. 19, 81479 München

**Verkauf einer Eigentumswohnung aus
Stiftungsbesitz im 19. Stadtbezirk
Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-
Fürstenried-Solln**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16825

Beschluss des Sozialausschusses vom 12.12.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1 Ausgangslage

Die rechtsfähige Anna Krauß-Stiftung ist als Alleinerbin des am 01.08.2015 verstorbenen Herrn Josef K. eingesetzt.

2 Eigentumswohnung Noestr. 19 in 81479 München

Die Eigentumswohnung nebst Kellerraum und TG-Stellplatz in der Noestr. 19 (MEA 12,539/1.000 an den vereinigten Flst.536/6, 536/7 und 536/8 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 42 und dem Sondernutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz Nr. 4) gehören zum Nachlass.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine 2 ½ -Zimmer-Wohnung im 1. OG Mitte mit einer Wohnfläche von ca. 92,78 m². Die Wohnanlage besteht aus elf Häusern mit zwei bzw. drei Vollgeschossen und einer Tiefgarage. Zur Anlage, die 1971 errichtet wurde, gehören insgesamt 72 Wohnungen sowie 72 Tiefgarageneinzelstellplätze. Im Haus Noestr. 19 befinden sich acht Wohneinheiten aufgeteilt auf Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Terrassengeschoss. Zum Gemeinschaftseigentum gehören u. a. ein gärtnerisch angelegtes Grundstück mit rd. 3.000 m² Fläche, eine 2-Zimmer-Hausmeisterwohnung mit einer Wohnfläche von 69,3 m², der Keller mit Abstellräumen, Hobbyraum, Waschküche und Trockenraum sowie die Tiefgarage.

Das Gemeinschaftseigentum wird laufend instandgehalten und ist in einem altersentsprechenden Zustand. In der Vergangenheit wurden teilweise Sonderumlagen erhoben. Im Jahr 2018 wurden weitere Sanierungsmaßnahmen an den Fassaden, den Terrassen sowie dem Dach beschlossen. Für die Finanzierung der Maßnahmen wurden bisher noch keine Sonderumlagen beschlossen.

Auf Grund des Alters der Anlage sowie der Bauart (Fassadenverkleidung, Flachdächer und Terrassengeschosse, Tiefgarage) ist im Lauf der nächsten Jahre mit weiteren umfangreichen Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum zu rechnen, die nicht mehr nur aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden können.

Für eine dauerhafte Vermietung der Wohnung müssten darüber hinaus in jedem Fall auch Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden. So müssten die abgewohnten Bodenbeläge in sämtlichen Räumen entfernt und ersetzt werden. Der Fliesenspiegel in der Küche müsste ebenfalls erneuert werden. Das Bad und das Gäste-WC müssten komplett modernisiert werden. Daneben wären die Schönheitsreparaturen durchzuführen. Entsprechend der Preisliste der GEWOFAG und der Erfahrungswerte der vergangenen Jahre wären für diese Maßnahmen nach vorsichtiger Schätzung rd. 25.000 € anzusetzen.

Die Anlage befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße. Immissionen der Bahnlinie werden durch die davor liegende Bebauung weitestgehend abgeschirmt. Die Isarauen und der Hinterbrühler See sind fußläufig in ca. 1 km zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die S-Bahn-Station Solln (900 m) und eine Bushaltestelle (400 m). Der Mittlere Ring und die Autobahnen (A995 und A95) sind gut zu erreichen. Geschäfte des täglichen Bedarfs (z. B. Lebensmittel, Bäckerei etc.) liegen ca. 1,3 km entfernt. Die Anlage befindet sich lt. Einstufung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München in guter Lage.

Die Wohnung war von dem Stifter bewohnt. Seit der Räumung wird die Wohnung durch das Sozialreferat/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 Gutachterausschusses 2018 ergibt sich für die Wohnung mit Keller und dem Sondernutzungsrecht am TG-Stellplatz ein Mittelwert von rd. 630.000 €, 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. Diese erwirtschaften tendenziell im Vergleich zu einem Mietshaus, insbesondere auf Grund des höheren gebundenen Kapitals im Vergleich zu den Mieteinnahmen eines klassischen Mietshauses und der Doppelverwaltung durch WEG- und Mietverwaltung, geringere Erträge. Zu diesen grundsätzlichen Gesichtspunkten kommt bei diesem Objekt hinzu, dass hier in den nächsten Jahren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen anstehen, die u. U. nicht mehr aus der Instandhaltungsrücklage getragen werden können, sondern dafür Sonderumlagen fällig werden.

Nach einer grob überschlägigen statischen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung liegt die jährliche Verzinsung des eingesetzten Kapitals (Wert der Wohnung) für dieses Objekt bei rd. 1,17 %. Zwar lässt sich noch eine leicht positive Verzinsung erkennen, die jedoch angesichts der mit einer Immobilie verbundenen Risiken, die hier auf Grund der anstehenden Instandsetzungsmaßnahmen noch erhöht sind, schnell aufgezehrt bzw. negativ sein können. Eine ordnungsgemäße Vermögensverwaltung wäre dann nicht mehr gegeben.

Hinzu kommt, 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.

Auch 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 Eigentümersammlungen usw., führen. Dies würde hohe Verwaltungskosten nach sich ziehen.

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 Lage 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 zu gestalten.

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

II. Antrag der Referentin

1. Der MEA 12,539/1.000 an den vereinigten Flst. 536/6, 536/7 und 536/8 Thalkirchen verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 42 und dem Kellerraum Nr. 42 sowie dem am Tiefgaragenstellplatz Nr. 4 bestehenden Sondernutzungsrecht 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.

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, Stelle für interkulturelle Arbeit**

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An das Kommunalreferat, KR-IS

z.K.

Am

I.A.