

**Verkauf einer Eigentumswohnung  
Hollerweg 13 in 82194 Gröbenzell**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05701**

**Beschluss des Sozialausschusses vom 17.03.2022 (SB)**

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 Hobbyraum Hollerweg 13 in 82194 Gröbenzell</li><li>• Verkauf der Immobilie</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Der MEA 85,227/1.000 am FSt. 664/51 Gröbenzell verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller Nr. 2 und Hobbyraum ist im Benehmen mit dem Kommunalreferat an die*den Meistbietende*n, mindestens jedoch zu dem noch zu ermittelnden Verkehrswert zu veräußern.</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. 664/51 Gröbenzell</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gröbenzell, Hollerweg 13</li></ul>

**Verkauf einer Eigentumswohnung  
Hollerweg 13 in 82194 Gröbenzell**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05701**

**Beschluss des Sozialausschusses vom 17.03.2022 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Ausgangslage**

Die Landeshauptstadt München hat von Frau Nicola K. u. a. eine Eigentumswohnung unter der Anschrift Hollerweg 13 in Gröbenzell im Rahmen eines Vermächtnisses erhalten. Das Vermächtnis soll der nichtrechtsfähigen Stiftung für Obdachlose in München zugute kommen.

**2. Eigentumswohnung Hollerweg 13 in 82194 Gröbenzell**

Bei der Eigentumswohnung unter der Anschrift Hollerweg 13 in Gröbenzell (MEA 85,227/1.000 am Flst. 664/51 Gröbenzell) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup>. Zur Wohnung gehört ein Hobbyraum im Keller mit ca. 30 m<sup>2</sup>, welcher von der Wohnung aus über eine Spindeltreppe zugänglich ist. Die Wohnanlage wurde 1974 errichtet und besteht aus zwei Gebäuden mit jeweils zwei Stockwerken.

Die Wohnanlage scheint in einem altersentsprechenden Zustand. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe gegeben. Die Entfernung zum Bahnhof Gröbenzell beträgt etwa 1,2 km. Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs sind vorhanden. An der Wohnung ist ein lebenslanges Nießbrauchsrecht für den Stiefvater der Erblasserin eingetragen. Dieser ist zwischenzeitlich verstorben. Die Wohnung wurde von ihm bis zu seinem Tod bewohnt. Die Wohnung wurde durch die Angehörigen geräumt und an die Landeshauptstadt München zurückgegeben.

Ein Gutachten über den Verkehrswert der Immobilie liegt noch nicht vor. Nach einer grob überschlägigen Einwertung – unter Berücksichtigung von Größe, Zustand und Lage des Objekts – liegt der Wert der Wohnung über der Wertgrenze von 500.000 €, so dass der Stadtrat über den Verkauf entscheiden muss.

### **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.

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 Eigennutzer\*innen 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 ist jetzt frei. Der Zeitpunkt für einen Verkauf ist daher gut.

Zudem sind der Zustand der Wohnung und der Wohnungsstandard nicht mehr zeitgemäß. Vor einer dauerhaften Vermietung wären umfassende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Aufgrund des Alters der Wohnanlage haben nahezu alle Bauteile des Gemeinschaftseigentums bereits ihre Lebensdauer überschritten. In den letzten Jahren mussten daher bereits umfangreiche Baumaßnahmen wie z. B. eine Dachsanierung angegangen werden, die bereits Sonderumlagen in erheblicher Höhe ausgelöst haben. Auch künftig ist aufgrund der Kleinteiligkeit der Anlage mit hohen Sonderumlagen zu rechnen. Die Ertragskraft der

Stiftung würde daher in den nächsten Jahren erheblich geschwächt.  
Derzeit liegen günstige Rahmenbedingungen für einen Verkauf vor. Das Objekt soll daher an die\*den Meistbietende\*n, 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 Schreyer, der Stadtkämmerei, 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 85,227/1.000 am FSt. 664/51 Gröbenzell verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller Nr. 2 und Hobbyraum ist im Benehmen mit dem Kommunalreferat an die\*den Meistbietende\*n, 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

Verena Dietl  
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über D-II-V/SP

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**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.