

**Verkauf einer Eigentumswohnung mit zwei Tiefgaragenplätzen  
Welfenstr. 50 in 81541 München**

**5. Stadtbezirk – Au-Haidhausen**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13819**

**Beschluss des Sozialausschusses vom 18.07.2024 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<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 zwei Tiefgaragenplätzen Welfenstr. 50 in 81541 München</li> <li>• Verkauf der Immobilien</li> </ul>
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Miteigentumsanteil 13,323/1.000 am FSt 15611/12 Sekt. VIII Grundbuch Giesing, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 76 mit Keller, der Miteigentumsanteil 0,142/1.000 am FSt 15611/12 Sekt. VIII Grundbuch Giesing, verbunden mit dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 1427 und der Miteigentumsanteil 0,142/1.000 am FSt 15611/12 Sekt. VIII Grundbuch Giesing, verbunden mit dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 1432 sind 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>• Flst. 15611/12 Sekt. VIII</li> </ul>
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtbezirk Au-Haidhausen</li> <li>• Welfenstraße 50, 81541 München</li> </ul>

Telefon: 089 233-49300

**Sozialreferat**

Gesellschaftliches Engagement  
Stiftungsverwaltung

**Verkauf einer Eigentumswohnung mit zwei Tiefgaragenplätzen  
Welfenstr. 50 in 81541 München**

**5. Stadtbezirk – Au-Haidhausen**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13819**

**Beschluss des Sozialausschusses vom 18.07.2024 (SB)**

Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

### **1. Ausgangslage**

Die Landeshauptstadt München wurde von Frau L. zur Alleinerbin eingesetzt. Zum Nachlass gehört u. a. eine Eigentumswohnung mit zwei Tiefgaragenstellplätzen unter der Anschrift Welfenstr. 50 in 81541 München.

### **2. Eigentumswohnung mit zwei Tiefgaragenplätzen Welfenstr. 50 in 81541 München**

Bei der Eigentumswohnung unter der Anschrift Welfenstraße 50 in 81541 München (Miteigentumsanteil 13,323/1.000 am FIST 15611/12 Sekt. VIII Grundbuch Giesing, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 76 mit Keller) handelt es sich um eine

4-Zimmer-Wohnung im vierten Obergeschoss bestehend aus Wohnzimmer mit offenem Küchen-Essbereich, Schlafzimmer mit Ankleide, zwei Kinderzimmern, Bad, Duschbad, Flur, Abstellraum und Balkon mit einer Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup>. Zur Wohnung gehören zwei Tiefgaragenstellplätze. Hierbei handelt es sich um den Miteigentumsanteil 0,142/1.000 am FIST 15611/12 Sekt. VIII Grundbuch Giesing, verbunden mit dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 1427 und den Miteigentumsanteil 0,142/1.000 am FIST 15611/12 Sekt. VIII Grundbuch Giesing, verbunden mit dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 1432. Die Wohnanlage LöwenHof wurde 2011 auf einem 5.887 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und besteht aus vier Wohnhäusern mit insgesamt 78 Eigentumswohnungen. Die Gesamtanlage des großen zusammenhängenden neu errichteten Gebäudekomplexes besteht aus den weiteren Wohnanlagen RegerHof und TassiloHof.

Die Wohnanlage befindet sich entsprechend dem Baujahr noch in einem neuwertigen Zustand. Die Anbindung an den ÖPNV mit U-Bahn, Bus, Tram sowie S-Bahn ist durch die unmittelbare Nähe zum Ostbahnhof gegeben. Die Bushaltestelle Aurbacherstraße befindet sich direkt vor der Anlage. Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen sowie kulturelle Angebote sind vorhanden. Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet.

Nach einer grob überschlägigen Einwertung der Immobilie auf der Basis des Jahresberichtes für 2022 des Gutachterausschusses für München liegt der Wert der Wohnung mit den beiden Tiefgaragenplätzen weit über der Wertgrenze von 500.000 €, so dass die Entscheidung über den Verkauf beim Stadtrat liegt.

### **3. Verkauf der Immobilien**

Der Ehemann der Verstorbenen hat über einen Anwalt seinen Pflichtteilsanspruch in Höhe von 50 % des Nachlasses geltend gemacht. Das Kapitalvermögen aus dem Nachlass reicht für die Begleichung des Pflichtteilsanspruchs allein nicht aus. Der Nachlass besteht zum überwiegenden Teil aus Immobilien, die für eine zeitnahe Erfüllung des Pflichtteilsanspruches folglich teilweise veräußert werden müssen. Pflichtteilsansprüche sind mit dem Tod des Erblassers sofort fällig und müssen von diesem Zeitpunkt an mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz verzinst werden. Trotz einer bereits zur Minimierung der Zinslast geleisteten Abschlagszahlung wird der Nachlass mit nicht unerheblichen Zwischenfinanzierungskosten belastet.

Aufgrund der fehlenden Liquidität des Nachlasses und um die Zinsbelastung für die Zwischenfinanzierung des Pflichtteils zu verringern, ist der Verkauf der Immobilie dringend

geboten.

Das Objekt soll daher an die\*den Meistbietende\*n, mindestens jedoch zu dem vom städtischen Bewertungsamt noch zu ermittelnden Verkehrswert, veräußert werden.

#### **4. Klimaprüfung**

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

#### **5. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten**

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

#### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Eine rechtzeitige Zuleitung der Vorlage an die Gremiumsmitglieder nach Nr. 5.6.2 Abs. 1 der AGAM war aufgrund eines Büroversehens nicht möglich. Die Beschlussvorlage muss dringend im heutigen Sozialausschuss behandelt werden, da die Immobilie möglichst kurzfristig verkauft werden muss, um die Liquidität zur Erfüllung des bereits geltend gemachten Pflichtteilsanspruch zu gewährleisten und damit die weitere hohe Verzinsung des Pflichtteilsanspruchs zu beenden.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Migrationsbeirat und dem Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Miteigentumsanteil 13,323/1.000 am FSt 15611/12 Sekt. VIII Grundbuch Giesing, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 76 mit Keller, der Miteigentumsanteil 0,142/1.000 am FSt 15611/12 Sekt. VIII Grundbuch Giesing, verbunden mit dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 1427 und der Miteigentumsanteil 0,142/1.000 am FSt 15611/12 Sekt. VIII Grundbuch Giesing, verbunden mit dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 1432 jeweils in der Welfenstr. 50 in 81541 München 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. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Referentin

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

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an das Revisionsamt**

z.K.

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität  
An die Gleichstellungsstelle für Frauen  
An das Kommunalreferat, KR-IS-KD-GV/O  
z.K.

Am.....