

**Verkauf einer Eigentumswohnung
 Papperitzstr. 5 in 81479 München**

19. Stadtbezirk - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15696

Beschluss des Sozialausschusses vom 30.01.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Verkauf einer Eigentumswohnung
Inhalt	Ausgangslage Eigentumswohnung Papperitzstr. 5 in 81479 München Verkauf der Immobilie
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungs- vorschlag	Der Miteigentumsanteil 165,69/1.000 am Flst 287/132 Solln, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller Nr. 2, und der Miteigentumsanteil 2/1.000 am FlSt 287/132 Solln, verbunden mit dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 8, sind im Benehmen mit dem Kommunalreferat an die*den Meistbietende*n, mindestens jedoch zu dem ermittelten Verkehrswert, zu veräußern. Das Kommunalreferat wird gebeten, die Veräußerung durchzuführen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Flst. 287/132 Solln
Ortsangabe	Stadtbezirk - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln Papperitzstr. 5, 81479 München

Telefon: 0 233-49300

Sozialreferat
Gesellschaftliches Engagement
Stiftungsverwaltung

**Verkauf einer Eigentumswohnung
Papperitzstr. 5, 81479 München**

19. Stadtbezirk - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15696

Beschluss des Sozialausschusses vom 30.01.2025 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Die rechtsfähige Stiftung „Vereinigte Wohlfahrtsstiftungen“, die von der Landeshauptstadt München vertreten und verwaltet wird, wurde Alleinerbin nach dem Tod von Frau K. Zum Nachlass gehört u. a. eine Eigentumswohnung unter der Anschrift Papperitzstr. 5 in 81479 München.

2. Eigentumswohnung mit 1 Tiefgaragenstellplatz Papperitzstr. 5 in 81479 München

Bei der Eigentumswohnung unter der Anschrift Papperitzstr. 5 in 81479 München (Miteigentumsanteil 165,69/1.000 am Flst 287/132 Solln, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller Nr. 2) handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bestehend aus Wohnzimmer mit Essbereich, Küche, 2 Schlafzimmern, Bad, WC, Diele, Garderobe und Terrasse mit einer Wohnfläche von ca. 85 m². Zudem besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Gartenanteil. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz. Hierbei handelt es sich um den Miteigentumsanteil 2/1.000 am Flst 287/132 Solln, verbunden mit dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 8 laut Aufteilungsplan. Die Wohnung befindet sich in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und 6 Tiefgaragenplätzen, das 1983 auf dem 980 m² großen Grundstück errichtet wurde.

Die Wohnanlage befindet sich augenscheinlich in einem gepflegten Zustand. Die Sanierung des Flachdaches und der Tiefgarage ist kürzlich erfolgt und bereits bezahlt. Die Anbindung an den ÖPNV mit S-Bahn und Bus ist gegeben. Die Bushaltestelle „Waldfriedhof Solln“ der Linie 135 mit Anschluss an die S-Bahn S7 Wolfratshausen zur Münchner Innenstadt ist rund 500 m entfernt. Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs sowie soziale Einrichtungen sind in der näheren Umgebung vorhanden. Die Isar liegt rund 1,45 km Luftlinie östlich der Wohnanlage. Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet.

Nach einer grob überschlägigen Einwertung der Immobilie auf der Basis des Jahresberichtes für 2023 des Gutachterausschusses für München liegt der Wert der Wohnung mit dem Tiefgaragenplatz weit über der Wertgrenze von 500.000 €, so dass die Entscheidung über den Verkauf beim Stadtrat liegt.

3. Verkauf der Immobilie

Die Erblasserin bestimmte in ihrem Testament, dass die Hälfte des Reinnachlasses als Vermächtnis herauszugeben ist.

Der Nachlass besteht aus zwei Immobilien, die den überwiegenden Wert des Nachlasses darstellen. Das zum Nachlass gehörende Kapitalvermögen ist daher nicht ausreichend für die Auszahlung des Vermächtnisses.

Zur Sicherstellung der Erfüllung des Vermächtnisses ist daher der Verkauf der größeren Immobilie notwendig. Zwar wäre grundsätzlich eine Finanzierung aus dem Kapital- und Rücklagevermögen der rechtsfähigen Vereinigten Wohlfahrtsstiftungen denkbar, würde jedoch eine Umschichtung des bereits vorhandenen Stiftungsvermögens von Kapital- zu Immobilienvermögen darstellen und zu einer Vermischung von Nachlassverbindlichkeiten mit dem bereits vorhandenen Stiftungsvermögen führen.

Für ein effektives ertragsoptimiertes Immobilienportfolio sind Eigentumswohnungen nur bedingt geeignet, da diese tendenziell im Vergleich zu einem Mietshaus, insbesondere durch das höhere gebundene Kapital, im Vergleich zu den Mieteinnahmen und die Doppelverwaltung durch WEG und Mietverwaltung, geringere Erträge erwirtschaften. Ein Bestand mit Eigentumswohnungen kann zudem nicht optimiert im Rahmen einer Vermögensverwaltung gesteuert werden, da die Entscheidungen von der Eigentümergemeinschaft getroffen werden. Die speziellen Interessen einer Stiftung, insbesondere an einer gesteuerten Finanzplanung und einer ertragsoptimierten Verwaltung, sind hier kaum umsetzbar. Der dauerhafte Verbleib aller Eigentumswohnungen aus Nachlässen würde letztlich nicht zu einem strategisch aufgebauten Immobilienportfolio, sondern zu einem uneffektiven Streu- und Splitterbesitz mit hohen Verwaltungskosten führen. Eigentumswohnungen sind daher grundsätzlich als Portfoliobestandteil eher ungeeignet. Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet. Es ist daher ein guter Zeitpunkt für einen Verkauf der Wohnung. Die Wohnung wird bis zum Verkauf über das Amt für Wohnen und Migration durch Satzungsbelegung zwischengenutzt und kann daher frei zum Verkauf angeboten werden.

Das Objekt soll daher an die*den Meistbietende*n, mindestens jedoch zu dem ermittelten Verkehrswert, veräußert werden.

4. Klimaprüfung

Laut „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzrelevanz“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimaschutzrelevant. Eine Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

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 nicht möglich, da für die Erstellung der Beschlussvorlage notwendige Informationen erst kurzfristig vorlagen. Die Beschlussvorlage muss dringend im heutigen Sozialausschuss behandelt werden, da die Immobilie möglichst kurzfristig verkauft werden muss, um die Liquidität zur Erfüllung der Verbindlichkeiten aus dem Nachlass zu gewährleisten.

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 165,69/1.000 am FIST 287/132 Grundbuch Solln, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 mit Keller, und der Miteigentumsanteil 2/1.000 am FIST 287/132 Grundbuch Solln, verbunden mit dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 8, jeweils in der Papperitzstr. 5 in 81479 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
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

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
z. K.

Am