

Wohnung


HENDLMAIER
HAUSVERWALTUNG
GmbH

HV Hendlmaier . Stadtplatz 17 . 94086 Bad Griesbach

29 42C4 1B02 CB 2000 19CB
DV 07 24 1.60 Deutsche Post 

K4000



Frau Elisabeth Tournatzes
Hornstr 20
81739 München

Stadtplatz 17

94086 Bad Griesbach i. Rottal

Telefon: +49 (0) 8532 9630 0
Telefax: +49 (0) 8532 9630 50
Internet: www.hendlmaier.de
eMail: info@hendlmaier.de

Es schreibt Ihnen:

Frau Sabine Wengler
+49 8532 92770-617
wengler@hendlmaier.de
Bad Griesbach, 23.07.2024

10670 (3301) Hornstraße / Lerchenauerstraße, München

Sehr geehrte Frau Tournatzes,

anbei erhalten Sie das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24.06.2024 samt geänderter Abrechnung sowie geändertem Wirtschaftsplan.

Mit freundlichen Grüßen

Hendlmaier Hausverwaltung GmbH



Sabine Wengler
zert. Verwalter nach §26a WEG/Immobilienverwalter (IHK)

Einzelabrechnung
anteilige Beträge Ihrer Einheit

Objekt: (3301) Hornstraße / Lerchenauerstraße
 Vertrag: 010670.0154.002
 Name: Tournatzes, Elisabeth

Abrechnungsperiode: 01.07.2022 - 30.06.2023
 pers. Abrechnungszeitraum: 01.07.2022 - 30.06.2023

I. Kosten

umlagefähige Kosten

1005	0	Straßenreinigung APO	4,30	QM Fläche APO	237,50	0,00	0,00
1010	0	Straßenreinigung	313,90	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	1,01
1100	0	Müllgebühren ohne APO	39 670,80	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	127,60
1201	0	Feuervers TGN	-959,44	TG Nord	91	0	0,00
1202	0	Feuervers TGS	-597,31	TG Süd	83	0	0,00
1220	0	Haftpflichtversicherung	1.468,27	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	4,73
1270	0	Gebäudeversicherung	77 663,58	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	250,20
1300	0	Heizungskosten	362 867,96	Heizkostenabrechnung extern			1 069,12
1450	0	Grundstücksentwässerung Whg.	11 796,23	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	38,00
1451	0	Grundstücksentwässerung APO	181,43	QM Fläche APO	237,50	0,00	0,00
1500	0	Strom Wohngebäude	11 406,63	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	36,75
1510	0	Strom TG-Nord	6 442,49	TG Nord	91	0	0,00
1520	0	Strom TG-Süd	10 581,27	TG Süd	83	0	0,00
1600	0	Hausreinigungsfirma	63 780,05	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	205,47
1700	0	Hausmeister allgemein	55 767,51	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	179,66
1705	0	Hausmeister APO	761,94	QM Fläche APO	237,50	0,00	0,00
1710	0	Hausmeister TG Nord	3 807,77	TG Nord	91	0	0,00
1715	0	Hausmeister TG Süd	3 651,32	TG Süd	83	0	0,00
1721	0	HM Sachkosten Whg	1 521,94	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	4,90
1740	0	Telefonkosten	291,34	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	0,94
1760	0	Kabelgebühren	9 421,23	pro Wohnung	290	1	32,49
1800	0	Sonstige Betriebskosten Whg	68,03	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	0,22
1801	0	Sonstige Betriebskosten TG-N	106,51	TG Nord	91	0	0,00
1802	0	Sonstige Betriebskosten TG-S	188,37	TG Süd	83	0	0,00
1900	0	Aufzugskosten	21 703,17	QM Wohnfl. o HKW	17183,00	56,00	70,73
1910	0	Aufzugskosten TUV	10 288,04	QM Wohnfl. o HKW	17183,00	56,00	33,53
2000	0	Außenanlage umlagef Whg	2 541,87	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	8,19
2001	0	Außenanlage umlagef TGN	292,60	TG Nord	91	0	0,00
2002	0	Außenanlage umlagef TGS	267,22	TG Süd	83	0	0,00
2003	0	Außenanlage umlagef APO	34,83	QM Fläche APO	237,50	0,00	0,00
2300	0	Wtg Rauchabzugsklappen	1 397,06	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	4,50
2400	0	Sonst Wartungen, Ausbesserungen	592,62	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	1,91
4051	0	Wtg/TUV Lüftung TG-Nord	1 011,74	TG Nord	91	0	0,00
4052	0	Wtg/TUV Lüftung TG-Süd	835,22	TG Süd	83	0	0,00
Kosten umlagefähig			699.150,49				2.070,15

nicht umlagefähige Kosten

5100	0	Reparaturen Wohngebäude	38 395,39	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	123,69
5101	0	Reparaturen APO	15,73	QM Fläche APO	237,50	0,00	0,00
5110	0	Instandhaltung aus IH-Rücklage Whg	51 830,97	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	166,98
5117	0	Versicherungsschaden	14 350,31	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	46,23
5120	0	Reparaturen TG-N	12 984,44	TG Nord	91	0	0,00
5125	0	Reparaturen TG-S	301,96	TG Süd	83	0	0,00
5130	0	Reparaturen Heizanlage	14 414,27	QM Wohnfl. o HKW	17183,00	56,00	46,98
5140	0	Reparaturen Lift	74 822,57	QM Wohnfl. o HKW	17183,00	56,00	243,85
5150	0	Instandhaltung Fenster	1 853,93	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	5,97
5200	0	Neuanschaffungen	336,29	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	1,08
5311	0	Sonstige Kosten Whg.	10 549,83	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	33,99
5312	0	Sonstige Kosten TG-N	1 323,54	TG Nord	91	0	0,00
5313	0	Sonstige Kosten TG-S	1 298,02	TG Süd	83	0	0,00
5314	0	Sonstige Kosten APO	144,14	QM Fläche APO	237,50	0,00	0,00
5315	0	Miete RWM nicht umlagef.	5 320,52	pro RWM	842	3	18,96
5352	0	Bankabschlüsse Whg	2 269,50	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	7,31
5353	0	Bankabschlüsse TGN	261,38	TG Nord	91	0	0,00
5354	0	Bankabschlüsse TGS	238,40	TG Süd	83	0	0,00
5355	0	Bankabschlüsse APO	31,00	QM Fläche APO	237,50	0,00	0,00
5400	0	Verwalterhonorar Whg.	78 662,85	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	253,48
5410	0	Verwalterhonorar TG-N	4 938,02	TG Nord	91	0	0,00
5411	0	Verwalterhonorar TG-S	4 503,91	TG Süd	83	0	0,00
5415	0	Verwalterhonorar APO	1 031,02	pro Stellplatz	19	0	0,00
5610	0	Beratungs-/Anwalts-/Gerichtskosten Whg	2 975,00	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	9,58
5675	0	Beiratshafpflicht	229,94	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	0,74
6000	0	Sonderkosten ET	4 514,23	Direktzuordnung			0,00
Kosten nicht umlagefähig			327.617,16				958,84

II. Erträge

nicht umlagefähige Erträge

5322	0	Sonst ErträgeTG-N	495,72	TG Nord	91	0	0,00
5323	0	Sonst ErträgeTG-S	452,14	TG Süd	83	0	0,00
5324	0	Sonst ErträgeAPO	718,81	pro Stellplatz	19	0	0,00
5325	0	Sonst ErträgeWhg	5 379,37	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	17,33
Erträge nicht umlagefähig			7.046,04				17,33

**Einzelabrechnung
Erläuterungen**

Ihre Kontobewegungen im Abrechnungszeitraum:

Soll	Haben	Datum	Buchungstext	Beitrag für Bewirtschaftung	Beitrag für Rückstellung	Beitrag für Sonderumlage	Hausgeld abweichend	übrige
327,00		01.07.2022	Vorauszahlung-Soll Tourmatzes,	-273,31	-53,69			
	327,00	01.07.2022	Vorauszahlung Tourmatzes, Elis	273,31	53,69			
327,00		01.08.2022	Vorauszahlung-Soll Tourmatzes,	-273,31	-53,69			
	327,00	01.08.2022	Vorauszahlung Tourmatzes, Elis	273,31	53,69			
327,00		01.09.2022	Vorauszahlung-Soll Tourmatzes,	-273,31	-53,69			
	327,00	01.09.2022	Vorauszahlung Tourmatzes, Elis	273,31	53,69			
327,00		01.10.2022	Vorauszahlung-Soll Tourmatzes,	-273,31	-53,69			
	327,00	04.10.2022	Vorauszahlung Tourmatzes, Elis	273,31	53,69			
327,00		01.11.2022	Vorauszahlung-Soll Tourmatzes,	-273,31	-53,69			
	327,00	02.11.2022	Vorauszahlung Tourmatzes, Elis	273,31	53,69			
327,00		01.12.2022	Vorauszahlung-Soll Tourmatzes,	-273,31	-53,69			
	327,00	01.12.2022	Vorauszahlung Tourmatzes, Elis	273,31	53,69			
376,00		01.01.2023	Vorauszahlung-Soll Tourmatzes,	-322,31	-53,69			
	376,00	02.01.2023	Vorauszahlung Tourmatzes, Elis	322,31	53,69			
376,00		01.02.2023	Vorauszahlung-Soll Tourmatzes,	-322,31	-53,69			
	376,00	01.02.2023	Vorauszahlung Tourmatzes, Elis	322,31	53,69			
376,00		01.03.2023	Vorauszahlung-Soll Tourmatzes,	-322,31	-53,69			
	376,00	02.03.2023	Vorauszahlung Tourmatzes, Elis	322,31	53,69			
376,00		01.04.2023	Vorauszahlung-Soll Tourmatzes,	-322,31	-53,69			
	376,00	03.04.2023	Vorauszahlung Tourmatzes, Elis	322,31	53,69			
376,00		01.05.2023	Vorauszahlung-Soll Tourmatzes,	-322,31	-53,69			
	376,00	05.05.2023	Vorauszahlung Tourmatzes, Elis	322,31	53,69			
376,00		01.06.2023	Vorauszahlung-Soll Tourmatzes,	-322,31	-53,69			
	376,00	01.06.2023	Vorauszahlung Tourmatzes, Elis	322,31	53,69			
4.218,00	4.218,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ihr Gesamtsaldo inkl. Saldo vortrag aus Vorjahren zum Ende Wirtschaftsjahr **0,00 €**

Ihr Wohngeldsaldo gem. Einzelwirtschaftsplan:

KTN	Bezeichnung	Vorschuss-Soll €	gel. Zahlungen €	Saldo €
8120	Vorschuss Kosten	3.573,72 €	3.573,72 €	0,00 €
8130	Vorschuss Rücklage	644,28 €	644,28 €	0,00 €
8160	Sonderumlage	€	0,00 €	0,00 €
8121	Vorschuss abweichend	€	0,00 €	0,00 €
		4.218,00 €	4.218,00 €	0,00 €

Es bestehen keine Vorschuss-Rückstände im Abrechnungszeitraum.
Evtl. Salden aus Vorjahren sowie Mahngebühren sind in diesem Saldo nicht berücksichtigt!

Keine Abgrenzung von Hausgeldzahlungen

Bitte beachten Sie, dass Vorschusszahlungen, die bereits im aktuellen Wirtschaftsjahr geleistet wurden, in der Abrechnung nicht berücksichtigt sind. Derartige Abgrenzungen sind im Rahmen der Abrechnung nach WEG nicht zulässig. Bereits im neuen Jahr bezahlte Beträge können jedoch mit dem Abrechnungssaldo verrechnet werden.
Die nachrichtlich dargestellten Beträge stellen lediglich den Vorschussaldo des abgerechneten Wirtschaftsjahres dar. Evtl. Abrechnungssalden oder sonstige Beträge aus Vorjahren sind hierin nicht enthalten.

Eigentümerwechsel - keine geteilte Abrechnung

Grundsätzlich ist zu beachten, dass eine Abrechnung nach WEG nicht für einen Eigentümer, sondern für die Sondereigentumseinheit erstellt wird. Die Abrechnungsspitze, egal ob Guthaben oder Nachzahlung, ist immer von demjenigen auszugleichen, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Abrechnung, also i. d. R. am Tag der Eigentümerversammlung, im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist (BGH, Beschluss vom 21.04.1988, V ZB 10/87).

Getrennte Abrechnungen werden grundsätzlich nicht erstellt. Wurde eine stichtagsgenaue Abrechnung im Kaufvertrag vereinbart, handelt es sich hierbei um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer, die keine Wirkung gegenüber der Eigentümergemeinschaft hat. Sollte eine zeitanteilige Aufteilung der Abrechnung gewünscht werden, kann dies schriftlich bei der Verwaltung unter Angabe des Datums, zu dem eine Aufteilung erfolgen soll, beauftragt werden. Die Kosten hierfür betragen pauschal **29,75 € inkl. MWSt.** pro Aufteilung. Wurde die Heizkostenabrechnung von einem externen Dienstleister (Brunata, Ista, BFW, Techem ...) erstellt, und soll auch diese nachträglich aufgeteilt werden, fallen hierfür je nach Abrechnungsdienst weitere Kosten von ca. 30,00 € - 50,00 € an.

Achtung: Für Rückstände aus unvollständig geleisteten Vorauszahlungen lt. Wirtschaftsplan oder aus Sonderumlagen haftet der Erwerber nicht automatisch. Diese sind auch nicht in der Abrechnungsspitze enthalten. Für eine Erwerberhaftung bedarf es einer entsprechenden Vereinbarung in der Teilungserklärung.

Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung und Vermögensbericht

Objekt: (3301) Hornstraße / Lerchenauerstraße
 Vertrag: 010670.0154.002
 Name: Tournatzes, Elisabeth

Abrechnungsperiode: 01.07.2022 - 30.06.2023
 pers. Abrechnungszeitraum: 01.07.2022 - 30.06.2023

Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung
 (Summe aller zweckgebundenen Zahlungen)

KTN	UNR	Bezeichnung	Gesamt	Schlüssel	Alle Anteile	Ihr Anteil	Ihr Anteil
5991	0	Rücklage Wohnungen	854.321,04 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00 x 56,00	=	2.752,23 €
5991	1	Zufuhr Rücklage Whg.	200.000,00 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00 x 56,00	=	644,31 €
5991	2	Entnahme Rücklage	-51.830,97 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00 x 56,00	=	-166,98 €
5991	11	Änderung ausstehende Anteile RL Whg.	-1.472,92 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00 x 56,00	=	-4,75 €
5991	0	Rücklage Wohnungen	1.001.017,15 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00 x 56,00	=	3.224,82 €
6991	0	Forderung Rücklage Whg.	4.078,22 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00 x 56,00	=	13,14 €
6991	1	abgerechnetes Jahr	1.508,40 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00 x 56,00	=	4,86 €
6991	2	eingegangene	-35,48 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00 x 56,00	=	-0,11 €
6991	0	Forderung Rücklage Whg.	5.551,14 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00 x 56,00	=	17,88 €
5992	0	Rücklage TG-Nord	280.075,76 €	TG Nord	/ 91 x 0	=	0,00 €
5992	1	Zufuhr Rücklage	27.300,00 €	TG Nord	/ 91 x 0	=	0,00 €
5992	11	Änderung ausstehende Anteile	-466,00 €	TG Nord	/ 91 x 0	=	0,00 €
5992	0	Rücklage TG-Nord	306.909,76 €	TG Nord	/ 91 x 0	=	0,00 €
6992	0	Forderung Rücklage TG-Nord	3.612,87 €	TG Nord	/ 91 x 0	=	0,00 €
6992	1	abgerechnetes Jahr	466,00 €	TG Nord	/ 91 x 0	=	0,00 €
6992	0	Forderung Rücklage TG-Nord	4.078,87 €	TG Nord	/ 91 x 0	=	0,00 €
5993	0	Rücklage TG-Süd	232.820,40 €	TG Süd	/ 83 x 0	=	0,00 €
5993	1	Zufuhr Rücklage	24.900,00 €	TG Süd	/ 83 x 0	=	0,00 €
5993	11	Änderung ausstehende Anteile	-25,00 €	TG Süd	/ 83 x 0	=	0,00 €
5993	0	Rücklage TG-Süd	257.695,40 €	TG Süd	/ 83 x 0	=	0,00 €
6993	0	Forderung Rücklage TG-Süd	2.591,70 €	TG Süd	/ 83 x 0	=	0,00 €
6993	1	abgerechnetes Jahr	25,00 €	TG Süd	/ 83 x 0	=	0,00 €
6993	0	Forderung Rücklage TG-Süd	2.616,70 €	TG Süd	/ 83 x 0	=	0,00 €
5994	0	Rücklage Stellplätze oberird. APO	28.881,97 €	QM Fläche APO	/ 237,50 x 0,00	=	0,00 €
5994	1	Zufuhr Rücklage	2.700,00 €	QM Fläche APO	/ 237,50 x 0,00	=	0,00 €
5994	11	Änderung ausstehende Anteile	-59,68 €	QM Fläche APO	/ 237,50 x 0,00	=	0,00 €
5994	0	Rücklage Stellplätze oberird. APO	31.522,29 €	QM Fläche APO	/ 237,50 x 0,00	=	0,00 €
6994	0	Forderung Rücklage APO	409,59 €	QM Fläche APO	/ 237,50 x 0,00	=	0,00 €
6994	1	abgerechnetes Jahr	59,68 €	QM Fläche APO	/ 237,50 x 0,00	=	0,00 €
6994	0	Forderung Rücklage APO	469,27 €	QM Fläche APO	/ 237,50 x 0,00	=	0,00 €
5995	0	SonderRLDanpowerErstattungen	293.604,87 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00 x 56,00	=	945,86 €
5995	10	Veränderung ausst. Antt	0,00 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00 x 56,00	=	0,00 €
5995	0	SonderRLDanpowerErstattungen	293.604,87 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00 x 56,00	=	945,86 €
Endstand Rücklagen (SOLL)			1.903.465,4				4.188,56
							5

Ausweis der ausstehenden Rücklagenanteile im Abrechnungszeitraum

KTN	UNR	Name	VZ-Diff. Rücklage
134	2	Geelhaar, Gunter und Sigrd	-385,44 €
275	2	Jaschik, Robert, Dr.	-540,00 €
278	2	Eschenlohr, Sepp	-245,46 €
279	2	Eschenlohr, Sepp	-84,38 €
285	2	Berger, Detlev	-253,12 €
752	2	Jaschik, Robert, Dr.	-66,00 €
783	2	Eschenlohr, Sepp	-50,00 €
784	3	Jaschik, Robert, Dr.	-300,00 €
785	2	Eschenlohr, Sepp	-50,00 €
812	3	Eschenlohr, Sepp	-23,68 €
821	1	Lange, Sabine	-36,00 €
882	1	Stancescu, Stefan/Niculina	-25,00 €
Euro			-2.059,08 €

0000 pac3b/EBBDE2SVV0149881066_120_10_M0 // 186605_412_6730_7722

Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung und Vermögensbericht

Objekt: (3301) Hornstraße / Lerchenauerstraße
 Vertrag: 010670.0154.002
 Name: Tournatzes, Elisabeth

Abrechnungsperiode: 01.07.2022 - 30.06.2023
 pers. Abrechnungszeitraum: 01.07.2022 - 30.06.2023

Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung (Summe aller zweckgebundenen Zahlungen)

KTN	UNR	Bezeichnung	Gesamt	Schlüssel	Alle Anteile	Ihr Anteil	Ihr Anteil
5991	0	Rücklage Wohnungen	854 321,04 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00	x 56,00	= 2 752,23 €
5991	1	Zufuhr Rücklage Whg.	200 000,00 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00	x 56,00	= 344,31 €
5991	2	Entnahme Rücklage	-51 830,97 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00	x 56,00	= -166,93 €
5991	11	Änderung ausstehende Anteile RL Whg.	-1 472,92 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00	x 56,00	= -4,75 €
5991	0	Rücklage Wohnungen	1 001 017,15 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00	x 56,00	= 3 224,82 €
6991	0	Forderung Rücklage Whg.	4 078,22 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00	x 56,00	= 13,14 €
6991	1	abgerechnetes Jahr	1 508,40 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00	x 56,00	= 4,86 €
6991	2	eingegangene	-35,48 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00	x 56,00	= -0,11 €
6991	0	Forderung Rücklage Whg.	5 551,14 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00	x 56,00	= 17,68 €
5992	0	Rücklage TG-Nord	280 075,76 €	TG Nord	/ 91	x 0	= 0,00 €
5992	1	Zufuhr Rücklage	27 300,00 €	TG Nord	/ 91	x 0	= 0,00 €
5992	11	Änderung ausstehende Anteile	-466,00 €	TG Nord	/ 91	x 0	= 0,00 €
5992	0	Rücklage TG-Nord	306 909,76 €	TG Nord	/ 91	x 0	= 0,00 €
6992	0	Forderung Rücklage TG-Nord	3 612,87 €	TG Nord	/ 91	x 0	= 0,00 €
6992	1	abgerechnetes Jahr	466,00 €	TG Nord	/ 91	x 0	= 0,00 €
6992	0	Forderung Rücklage TG-Nord	4 078,87 €	TG Nord	/ 91	x 0	= 0,00 €
5993	0	Rücklage TG-Süd	232 820,40 €	TG Süd	/ 83	x 0	= 0,00 €
5993	1	Zufuhr Rücklage	24 900,00 €	TG Süd	/ 83	x 0	= 0,00 €
5993	11	Änderung ausstehende Anteile	-25,00 €	TG Süd	/ 83	x 0	= 0,00 €
5993	0	Rücklage TG-Süd	257 695,40 €	TG Süd	/ 83	x 0	= 0,00 €
6993	0	Forderung Rücklage TG-Süd	2 591,70 €	TG Süd	/ 83	x 0	= 0,00 €
6993	1	abgerechnetes Jahr	25,00 €	TG Süd	/ 83	x 0	= 0,00 €
6993	0	Forderung Rücklage TG-Süd	2 616,70 €	TG Süd	/ 83	x 0	= 0,00 €
5994	0	Rücklage Stellplätze oberird. APO	28 881,97 €	QM Fläche APO	/ 237,50	x 0,00	= 0,00 €
5994	1	Zufuhr Rücklage	2 700,00 €	QM Fläche APO	/ 237,50	x 0,00	= 0,00 €
5994	11	Änderung ausstehende Anteile	-59,68 €	QM Fläche APO	/ 237,50	x 0,00	= 0,00 €
5994	0	Rücklage Stellplätze oberird. APO	31 522,29 €	QM Fläche APO	/ 237,50	x 0,00	= 0,00 €
6994	0	Forderung Rücklage APO	409,59 €	QM Fläche APO	/ 237,50	x 0,00	= 0,00 €
6994	1	abgerechnetes Jahr	59,68 €	QM Fläche APO	/ 237,50	x 0,00	= 0,00 €
6994	0	Forderung Rücklage APO	469,27 €	QM Fläche APO	/ 237,50	x 0,00	= 0,00 €
5995	0	SonderRLDanpowerErstattungen	293 604,87 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00	x 56,00	= 945,86 €
5995	10	Veränderung ausst. Antt.	0,00 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00	x 56,00	= 0,00 €
5995	0	SonderRLDanpowerErstattungen	293 604,87 €	QM Wohnfläche	/ 17383,00	x 56,00	= 945,86 €
Endstand Rücklagen (SOLL)			1.903.465,4				4.188,56

5

Ausweis der ausstehenden Rücklagenanteile im Abrechnungszeitraum

KTN	UNR	Name	VZ-Diff. Rücklage
134	2	Geelhaar, Günter und Sigrd	-385,44 €
275	2	Jaschik, Robert, Dr.	-540,00 €
278	2	Eschenlohr, Sepp	-245,46 €
279	2	Eschenlohr, Sepp	-84,38 €
285	2	Berger, Detlev	-253,12 €
752	2	Jaschik, Robert, Dr.	-66,00 €
783	2	Eschenlohr, Sepp	-50,00 €
784	3	Jaschik, Robert, Dr.	-300,00 €
785	2	Eschenlohr, Sepp	-50,00 €
812	3	Eschenlohr, Sepp	-23,68 €
821	1	Lange, Sabine	-36,00 €
882	1	Stancescu, Stefan/Niculina	-25,00 €
Euro			-2.059,08 €

0000_p03B/EBBDEZSVV014981066_120_10_M0//186605_412_6730_7/22

Gesamtdarstellung der Einnahmen, Ausgaben und Umbuchungen
Bankkontenentwicklung

Objekt: (3301) Hornstraße / Lerchenauerstraße Abrechnungsperiode: 01.07.2022 - 30.06.2023
 Vertrag: 010670.0154.002 pers. Abrechnungszeitraum: 01.07.2022 - 30.06.2023
 Name: Tournatzes, Elisabeth

Anfangsstände Finanzkonten

Girokonto	497 383,49
Sparkto Whg	72 100,32
Sparkto NeuAPO	1 471,88
Sparkto NeuTGN	98 249,62
Sparkto NeuTGS	147 713,63
AllianzParkdepot	883 353,31
Abwicklungskto	0,00
Sparkto neueKond	0,00
Festgeld	0,00

Anfangsstand 01.07.2022 Gesamt: € 1.700.272,25

		kontorelevant	Umbuchung	einzelabr.- relevant
I. Einnahmen				
Strom Wohngebäude	1500	95,65		95,65
Hausmeister Whg	1700	1 315,72		1 315,72
Reparaturen Wohngebäude	5100	3 660,13		3 660,13
Reparaturen TG-S	5125	350,34		350,34
Sonstige Erträge	5320	8 590,15		8 590,15
Bankabschlüsse	5350	199,71		199,71
Sonderkosten ET	6000	1 919,42		1 919,42
Abgrenzung Vorjahr	7060	24 214,03		
Verrechnung Versicherungsfälle	7300	27 556,88		
Vorschuss Kosten (Ist)	8120	1 032 428,57		
Vorschuss Rücklage (Ist)	8130	252 669,73		
Vorschuss Vorjahr (Ist)	8140	295,36		
Vorschuss frühere Jahre (Ist)	8145	606,20		
Rücklage Vorjahr (Ist)	8150	35,48		
Mahngebühren (Ist)	8200		122,50	
Abr. Ergebnis/ -spitze (Ist)	8810	10 223,12		
Abr. Ergebnis/ -spitze Vorjahre (Ist)	8820	15 800,50		
Summe Einnahmen		€ 1.380.045,99		€ 16.131,12
II. Ausgaben				
Straßenreinigung	1010	318,20	-4,30	313,90
Müllgebühren ohne APO	1100	39 670,80		39 670,80
Feuervers TGN	1201	811,97	-1 771,41	-959,44
Feuervers TGS	1202	2 481,65	-3 078,96	-597,31
Haftpflichtversicherung	1220	1 468,27		1 468,27
Gebäudeversicherung	1270	77 663,58		77 663,58
Heizkosten Danpower	1310	269 940,00	19 132,97	289 072,97
Gebühr Heizkostenabr	1360	2 888,83	28 945,45	31 834,28
Gerätekosten	1361	1 508,97	16 246,50	17 755,47
Rauchwarnmelder	1364	700,05	2 393,38	3 093,43
Wasser	1371	34 648,00	-2 696,86	31 951,14
Abwasser	1372	29 406,00	1 760,89	31 166,89
Grundstücksentwässerung Whg	1450	11 957,66	-161,43	11 796,23
Strom Wohngebäude	1500	29 671,15	-18 168,87	11 502,28
Strom TG-Süd	1520	10 581,27		10 581,27
Hausreinigungsfirma	1600	63 780,05		63 780,05
Hausmeister Whg	1700	70 126,02	-13 042,79	57 083,23
HM Sachkosten	1720	2 400,00	-2 400,00	
Telefonkosten	1740	459,47	-168,13	291,34
Kabelgebühren	1760	9 421,23		9 421,23
Sonstige Betriebskosten Whg	1800	107,30	-39,27	68,03
Aufzugskosten	1900	21 703,17		21 703,17
Aufzugskosten TUV	1910	10 288,04		10 288,04
Außenanlage umlagef. Whg.	2000	4 976,24	-2 434,37	2 541,87
Wtg Rauchabzugsklappen	2300	1 397,06		1 397,06
Sonst. Wartungen, Ausbesserungen	2400	592,62		592,62
Wtg/TUV/BS Lüftung TG-Nord	4051	1 556,52	544,78	1 011,74
Wtg/TUV/BS Lüftung TG-Süd	4052	1 469,17	-633,95	835,22
Reparaturen Wohngebäude	5100	60 260,56	18 205,04	42 055,52
Instandhaltung aus IH-Rücklage Whg	5110	51 830,97		51 830,97
Verschwendungsschäden	5117	4 648,74	9 701,57	14 350,31
Reparaturen TG-N	5120	14 781,10	-1 796,66	12 984,44
Reparaturen TG-S	5125	380,49	271,81	652,30
Reparaturen Heizanlage	5130	14 414,27		14 414,27
Reparaturen Lift	5140	74 822,57		74 822,57
Instandhaltung Fenster	5150	1 853,93		1 853,93
Neuanschaffungen	5200	336,29		336,29
Auslagenf Beirat/Re Prfg Whg	5305	4 910,00	-4 910,00	
Sonstige Erträge	5320	2 044,11	6 546,04	8 590,15

0000 pa38/ EBBDEZSVV0149881066_120_10_M0 // 186605_412_8731_9/22

**Haushaltsnahe Dienstleistungen
Lohnkostenbescheinigung zur Steuererklärung**

Objekt: (3301) Hornstraße / Lerchenauerstraße
 Vertrag: 010670.0154.002
 Name: Tournatzes, Elisabeth
 Abrechnungsperiode: 01.07.2022 - 30.06.2023
 pers. Abrechnungszeitraum: 01.07.2022 - 30.06.2023

In der Jahresabrechnung für das vorstehend bezeichnete Objekt sind Ausgaben im Sinne des § 35a Einkommensteuergesetz (EStG) enthalten, die wie folgt zu verteilen sind.

Für nicht vom Mieter bezahlte Positionen (z. B. Instandhaltung) kann vom Mieter auch kein Steuerabzug gemacht werden. Diese Positionen sind ggf. zu streichen.

Umlagefähige Kosten (ggf. für Mieter)

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse (geringfügig Beschäftigte) (§ 35a Abs. 1, 2 Satz 1 Alt 1 EStG)
 In dem o.g. Abrechnungszeitraum sind hierfür keine Beträge angefallen

Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a Abs. 2 S. 1 Alt 2 EStG)

KTN	Bezeichnung	Schlüssel			Gesamt-kosten	Summe	
			Alle Anteile	Ihr Anteil		Lohn- und Fahrtkosten	Ihr Anteil an Lohn- und Fahrtkosten
1600	Hausreinigungsfirma	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	63.780,05	63.780,05	205,47
1700	Hausmeister allgemein	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	55.767,51	55.767,11	179,66
1705	Hausmeister APO	QM Fläche APO	237,50	0,00	761,94	761,94	0,00
1710	Hausmeister TG Nord	TG Nord	91	0	3.807,77	3.807,77	0,00
1715	Hausmeister TG Süd	TG Süd	83	0	3.651,32	3.651,32	0,00
2000	Außenanlage umlagef. Whg	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	2.541,87	2.258,51	7,28
2001	Außenanlage umlagef. TGN	TG Nord	91	0	292,60	260,11	0,00
2002	Außenanlage umlagef. TGS	TG Süd	83	0	267,22	237,25	0,00
2003	Außenanlage umlagef. APO	QM Fläche APO	237,50	0,00	34,83	30,86	0,00
4051	Wtg/TÜV Lüftung TG-Nord	TG Nord	91	0	1.011,74	1.060,29	0,00
4052	Wtg/TÜV Lüftung TG-Süd	TG Süd	83	0	835,22	1.035,30	0,00
					€ 132.752,07	€ 132.650,51	€ 392,41

Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 35a Abs. 3 EStG)

KTN	Bezeichnung	Schlüssel			Gesamt-kosten	Summe	
			Alle Anteile	Ihr Anteil		Lohn- und Fahrtkosten	Ihr Anteil an Lohn- und Fahrtkosten
1900	Aufzugskosten	QM Wohnfl. o. HKW	17183,00	56,00	21.703,17	21.703,17	70,73
2300	Wtg Rauchabzugsklappen	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	1.397,06	1.389,92	4,48
2400	Sonst. Wartungen, Ausbesserungen	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	592,62	592,62	1,91
					€ 23.692,85	€ 23.685,71	€ 77,12

Nicht umlagefähige Kosten (für Eigentümer)

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse (geringfügig Beschäftigte) (§ 35a Abs. 1, 2 Satz 1 Alt 1 EStG)

haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a Abs. 2 S. 1 Alt 2 EStG)
 In dem o.g. Abrechnungszeitraum sind hierfür keine Beträge angefallen

Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 35a Abs. 3 EStG)

KTN	Bezeichnung	Schlüssel			Gesamt-kosten	Summe	
			Alle Anteile	Ihr Anteil		Lohn- und Fahrtkosten	Ihr Anteil an Lohn- und Fahrtkosten
5100	Reparaturen Wohngebäude	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	38.395,39	17.524,83	56,45
5110	Instandhaltung aus IH-Rücklage Whg.	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	51.830,97	6.533,10	21,05
5117	Versicherungsschäden	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	14.350,31	4.648,74	14,98
5120	Reparaturen TG-N	TG Nord	91	0	12.984,44	5.961,53	0,00
5125	Reparaturen TG-S	TG Süd	83	0	301,96	172,55	0,00
5130	Reparaturen Heizanlage	QM Wohnfl. o. HKW	17183,00	56,00	14.414,27	4.583,57	14,94
5140	Reparaturen Lift	QM Wohnfl. o. HKW	17183,00	56,00	74.822,57	37.115,63	120,96
5150	Instandhaltung Fenster	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	1.853,93	1.539,86	4,96
6000	Sonderkosten ET	Direktzuordnung	4514,63	0,00	4.514,23	2.012,82	0,00
					€ 213.468,07	€ 80.092,63	€ 233,34

0000 pc38/ EBBDEZSV0149881066_120_10_M0 // 188605 412 6732 11/22

HV Hendlmaier . Stadtplatz 17 . 94086 Bad Griesbach

Stadtplatz 17
94086 Bad Griesbach i. Rottal

Telefon: +49 (0) 8532 9630 0
Telefax: +49 (0) 8532 9630 50
Internet: www.hendlmaier.de
eMail: info@hendlmaier.de

Frau Elisabeth Tournatzes
Hornstr. 20
81739 München

Es schreibt Ihnen:
Herr Markus Weinberger
+49 8532 92770-529
weinberger@hendlmaier.de
Bad Griesbach, 27.06.2024

WIRTSCHAFTSPLAN

Objekt: (3301) Hornstraße / Lerchenauerstraße Wirtschaftsperiode: 01.07.2024 - 30.06.2025
Vertrag: 010670.0154.002 - Wohnung 154 - Whg 154 + Keller 154 - Hornstraße 20
Name: Tournatzes, Elisabeth

Kto	UNR	Bezeichnung	Gesamt- beträge	Verteiler- schlüssel	/ Gesamt- verteiler	x Ihr Anteil	= Ihr Betrag
I. Kosten u. Erträge							
umlagefähige Kosten							
1005	0	Straßenreinigung APO	5,00	QM Fläche APO	237,50	0,00	0,00
1010	0	Straßenreinigung	320,00	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	1,03
1100	0	Müllgebühren ohne APO	40 000,00	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	128,86
1200	0	Versicherungen	95 000,00	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	306,05
1201	0	Feuervers. TGN	2 700,00	TG Nord	91	0	0,00
1202	0	Feuervers. TGS	2 900,00	TG Süd	83	0	0,00
1300	0	Heizungskosten	425 000,00	Heizkostenabrechnung extern	362862,20	1069,12	1 252,20
1450	0	Grundstücksentwässerung Whg	14 000,00	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	45,10
1451	0	Grundstücksentwässerung APO	300,00	QM Fläche APO	237,50	0,00	0,00
1500	0	Strom Wohngebäude	50 000,00	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	161,08
1520	0	Strom TG-Süd	4 000,00	TG Süd	83	0	0,00
1600	0	Hausreinigungsfirma	65 000,00	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	209,40
1650	0	Schädlingsbekämpfung Whg.	500,00	QM Wohnfl. o HKW	17183,00	56,00	1,63
1700	0	Hausmeister Whg.	65 000,00	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	209,40
1705	0	Hausmeister APO	1 000,00	QM Fläche APO	237,50	0,00	0,00
1710	0	Hausmeister TG Nord	4 000,00	TG Nord	91	0	0,00
1715	0	Hausmeister TG Süd	5 500,00	TG Süd	83	0	0,00
1721	0	HM Sachkosten Whg.	2 500,00	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	8,05
1722	0	HM Sachkosten TG-N	500,00	TG Nord	91	0	0,00
1723	0	HM Sachkosten TG-S	500,00	TG Süd	83	0	0,00
1724	0	HM Sachkosten APO	150,00	QM Fläche APO	237,50	0,00	0,00
1800	0	Sonstige Betriebskosten Whg.	4 000,00	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	12,89
1801	0	Sonstige Betriebskosten TG-N	4 000,00	TG Nord	91	0	0,00
1802	0	Sonstige Betriebskosten TG-S	4 000,00	TG Süd	83	0	0,00
1900	0	Aufzugskosten	25 000,00	QM Wohnfl. o HKW	17183,00	56,00	81,48
1910	0	Aufzugskosten TÜV	12 000,00	QM Wohnfl. o HKW	17183,00	56,00	39,11
2000	0	Außenanlage umlagef. Whg.	4 000,00	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	12,89
2001	0	Außenanlage umlagef. TGN	750,00	TG Nord	91	0	0,00
2002	0	Außenanlage umlagef. TGS	750,00	TG Süd	83	0	0,00
2003	0	Außenanlage umlagef. APO	150,00	QM Fläche APO	237,50	0,00	0,00
2050	0	Winterdienst Whgen.	1 000,00	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	3,22
2051	0	Winterdienst TG-N	100,00	TG Nord	91	0	0,00
2052	0	Winterdienst TG-S	100,00	TG Süd	83	0	0,00
2053	0	Winterdienst APOs	10,00	QM Fläche APO	237,50	0,00	0,00
2300	0	Wtg Rauchabzugsklappen	1 500,00	QM Wohnfläche	17383,00	56,00	4,83
4051	0	Wtg/TÜV Lüftung	3 000,00	TG Nord	91	0	0,00
4052	0	Wtg/TÜV/BS Lüftung TG-Süd	2 000,00	TG Süd	83	0	0,00
Kosten umlagefähig			841.235,00				2.477,22

Protokoll
zur ordentlichen Eigentümerversammlung der
Wohnungseigentümergeinschaft
Lerchenauerstr. 19-29, 33-39 / Hornstr. 10-24, München

Ort: Pfarramt St. Bonifaz, Karlstraße 34, 80333 München
Datum: 24.06.2024
Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 22.50 Uhr
Versammlungsleiter: Herr Matthias Hendlmaier

Es sind die Eigentümer von 121 der 290 Einheiten anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten. Damit sind 4.110,293/10.000stel Miteigentumsanteile vertreten. Gemäß Änderung des WEG ab 01.12.2020, § 25 Absätze 3 und 4, ist jede ordnungsgemäß einberufene Versammlung beschlussfähig, unabhängig von der Anzahl der anwesenden Personen / Miteigentumsanteile. Die Abstimmung erfolgt mit einer Stimme je Einheit.

1. Beschlussfassung zur Abrechnung des abgelaufenen Wirtschaftsjahres

Die Kassenprüfung haben dankenswerter Weise Frau Tournatzes, Herrn Stadler und Frau Mark vorgenommen; aufgetretenen Fragen konnten geklärt werden.

Antrag:

Die Eigentümerversammlung beschließt die Einforderung der sich aus den von der Verwaltung mit Druckdatum vom 08.01.2024 vorgelegten Jahreseinzelnachrechnungen 2023 jeweils ergebenden Nachschüsse (Nachzahlungen) sowie die sich aus den o.g. Jahreseinzelnachrechnungen jeweils ergebenden Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse (Guthaben) für den Wirtschaftszeitraum 2022/2023 mit nachfolgender Änderung: Die Kostenstelle 5611 APO-Rechtsanwaltskosten mit ausgewiesenen Kosten in Höhe von 2975,00 EUR wird geändert auf die Kostenstelle 5610 Verteilungsschlüssel QM Wohnung gesamt. Mit dem Protokoll wird eine geänderte Abrechnung versandt. Das Fälligkeitsdatum für Guthaben und Nachzahlungen ist der 10.08.2024.

Beschlussverkündung: mehrheitlich ja bei 3 Nein-Stimmen

2. Besprechung und ggf. Beschlussfassung zum Versorgungsvertrag mit Firma Danpower

Die Versorgung mit Fernwärme wird durch die Firma Danpower geleistet. Der Energieliefervertrag wurde seitens Danpower zum 31.12.2024 vorsorglich gekündigt, weil gem. der Firma Danpower die Preise nicht mehr zeitgemäß und realistisch sind. Ein Änderungsvertrag mit neuen Preisen wird in der 2. Jahreshälfte 2024 vorgelegt.

Antrag:

1. Der Änderungsvertrag soll von Herrn Rossgoderer (ET 3301; hat bereits die Verträge beim Rechtsstreit gegen Danpower zusammen mit Kanzlei KLAKA geprüft) und Herrn Claves (Beirat 3302) geprüft werden. Ebenfalls sollen (Preis)-Verhandlungen geführt werden für alle beteiligten WEGn.
2. Die Hausverwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, in Absprache mit den Beiräten und den Vertragsprüfern die Vertragsverhandlungen zu führen und einen Anschlussvertrag zu unterschreiben.
3. Die betroffenen Wohnanlagen (7 Wohnungseigentümergeinschaften: Hornstr./Lerchenauerstr., Winzererstr. 170-178, Winzererstr. 180, Winzererstr. 182, Lerchenauer Str. 3, Lerchenauer Str. 43-47, Lerchenauer Str. 5-7) teilen sich die Aufwandsentschädigung für Herrn Rossgoderer und Herrn Claves in Höhe von jeweils 1.200,00 Euro.
4. Je nachdem, wie die Verträge abgeschlossen werden, kann eine Anpassung des vorgelegten Wirtschaftsplanes zum Jahreswechsel 2024 auf 2025 notwendig werden. Dies wird in Absprache mit dem Beirat per textlicher Abstimmung herbeigeführt.

Beschlussverkündung: 4 Nein Stimmen und 1 Enthaltung; der Antrag ist mehrheitlich angenommen.

Wohnungsgrundbüchern eingetragenen Dienstbarkeit "Pkw-Abstellplatzbenutzungsrecht sowie Geh- und Fahrrecht für die "DEBA Deutsche Wohnbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Co." KG mit dem Sitz in München erfolgen.

Zunächst soll der Anspruch auf Bewilligung der Löschung außergerichtlich gegen den Nachtragsliquidator verfolgt werden. Sollte sich keine Einigung abzeichnen oder ein gerichtliches Vorgehen erforderlich werden, wird hierüber auf einer weiteren Eigentümerversammlung ein Beschluss herbeigeführt werden.

Die Gerichtskosten für die Bestellung des Nachtragsliquidators, die Gebühren des Nachtragsliquidators und die Kosten der außergerichtlichen Rechtsanwaltsvertretung der Gemeinschaft (Antrag auf Bestellung des Nachtragsliquidators und außergerichtliche Verfolgung der Löschung) werden aus dem laufenden Budget des Wirtschaftskontos gedeckt.

Hinsichtlich der Rechtsanwaltsgebühren wird die Hausverwaltung bevollmächtigt mit einem Rechtsanwalt hinsichtlich der vorbeschriebenen Gebührenvereinbarung zu schließen, die eine maximale Stundenvergütung von EUR 250,00 zzgl. gültiger MwSt. beinhalten soll.

b) Antrag: Antrag von Frau Costa-Knop, vertr. durch Herrn Günter Knop.

Die Löschung der unter Abt. II lfd. Ziff. 7 in den Wohnungsgrundbüchern eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (bpD) zum Pkw Abstellplatzbenutzungsrecht für die DEBA ist rechtlich unzulässig.

Die bpD ist mit Sondernutzungsrechten von Wohnungseigentümern belastet und kann daher rechtlich nicht gelöscht werden. Ein derartiger Beschluss der WEG würde angefochten. Einzelne Wohnungseigentümer haben mit dem Wohnungskauf schuldrechtliche Sondernutzungsrechte an den Stellflächen erworben, die auch heute noch gegenüber der WEG bestehen (vgl. OLG München 34 Wx 139/17).

Gemäß §§ 1092, 1059 a Abs. 1 BGB geht die bpD auf den Rechtsnachfolger der DEBA über, da der Übergang nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist. Gemäß §§ 1092, 1059 c Abs. 1 S. 2 BGB gelten die Vereinbarungen zwischen DEBA und Wohnungseigentümern zu den Stellplätzen auch für und gegen den Rechtsnachfolger der DEBA, also auch für und gegen die WEG.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist gemäß § 902 BGB nicht verjährt, da sie im Grundbuch eingetragen ist. Solange diese Sondernutzungsrechte bestehen, ist eine Löschung der bpD nicht möglich (vgl. OLG München, 34 Wx 167/14).

Das Grundbuch ist zu berichtigen, wenn eine Eintragung unrichtig ist. Das Grundbuch ist unrichtig, wenn die Rechte und Pflichten der DEBA auf den Rechtsnachfolger übergegangen sind und dies noch nicht eingetragen wurde. In diesem Fall ist ein Grundbuchberichtigungsantrag zu stellen.

Ein derartiger WEG-Beschluss könnte wie folgt aussehen: „Es soll ein Nachtragsliquidator der DEBA bestellt werden mit dem Ziel, einen Antrag auf Grundbuchberichtigung zu stellen und 1. die unter Abt. II lfd. Ziff. 7 in den Wohnungsgrundbüchern eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit "Pkw-Abstellplatzbenutzungsrecht sowie Geh- und Fahrrecht für die "DEBA Deutsche Wohnbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Co." KG mit dem Sitz in München einschließlich 2. des Rechts auf Überlassung der Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf den Rechtsnachfolger der DEBA (ggf. die WEG als Eigentümerdienstbarkeit) eintragen zu lassen.

Hierdurch werden weder Rechte begründet, noch werden etwaige bestehende Rechte beeinträchtigt. Die Rechtslage bleibt nach der Grundbuchberichtigung im Hinblick auf die einzelnen Wohnungseigentümern überlassenen Stellplätze unverändert, nur dass die WEG als Rechtsnachfolger der DEBA anstelle der DEBA im Grundbuch eingetragen ist und gemäß §§ 1092, 1059 c Abs. 1 S. 2 BGB mit allen Rechten und Pflichten in die Verträge der DEBA über Stellplätze mit Wohnungseigentümern eingetreten ist. Nach erfolgter Grundbuchberichtigung soll die DEBA liquidiert werden.“

Beide Punkte wurden im Kreis der versammelten Miteigentümer ausführlich besprochen und erläutert; auf rechtliche/juristische Rückfragen wird eingegangen.

0000 pc08/EBBDEZVV0149881066_120_10_M0 // 186605 412 6736 19/22

7. Besprechung und Beschlussfassung zur Preisanpassung der Verwaltergebühren der Hendlmaier Hausverwaltung GmbH ab 01.07.2024

Antrag:

Wie in der Eigentümerversammlung vom 17.05.2022 beschlossen, ist nach 3 Jahren eine Verhandlung zur Preisanpassung vorgesehen. Die Gemeinschaft beschließt, dass der Verwaltervertrag mit der Hendlmaier Hausverwaltung GmbH ab 01.07.2024 angepasst wird zu nachfolgenden Konditionen: 19,50 Euro netto monatlich pro Wohnung und 3,00 Euro netto je Garage zzgl. gültiger Mehrwertsteuer. Das gegenseitige jährliche Kündigungsrecht bleibt Vertragsbestandteil. Der Beirat wird bevollmächtigt den Verwaltervertrag für die Gemeinschaft zu unterzeichnen. Die Verteilung der Gesamtkosten erfolgt wie bisher nach dem Verhältnis der Quadratmeter. Die reguläre Verwalterbestellung erfolgt zum 01.07.2026.

Beschlussverkündung: mehrheitlich angenommen bei 4 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung

8. Besprechung und Beschlussfassung über die Erhebung einer Unkostenpauschale für Zustellung sämtlicher Unterlagen in Papierform

Der Antrag wird von der Hausverwaltung zurückgenommen.

9. Besprechung und ggf. Beschlussfassung zur Erneuerung diverser verbrauchter Drehtürschließer an den Aufzug-Schachtschwingtüren

Antrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufzugsfirma Stoll mit der Erneuerung der restlichen verbrauchten Drehtürschließer für Lerchenauer Str. 19, 21, 23, 33, 35, 37, 39 / Hornstr. 10, 24 zu beauftragen. Die Kosten betragen insgesamt 13.124,00 EUR insgesamt zzgl. MwSt., somit 15.617,56 € brutto (Lieferzeit 6-8 Wochen nach Eingang einer schriftlichen Beauftragung). Die Kosten werden der Rücklage entnommen werden.

Beschlussverkündung: einstimmig angenommen bei 3 Enthaltungen

10. Besprechung und ggf. Beschlussfassung zur restlichen Fahrkorbaukleidung der Aufzüge

Antrag:

Die Hausverwaltung wird bevollmächtigt Aufzugsfirma Stoll mit dem Auskleiden der restlichen Fahrkörbe zu beauftragen.

Beschlussverkündung: mehrheitlich abgelehnt

11. Besprechung und Beschlussfassung über einen Wechsel des Wärmedienstleisters und Einbau neuer Erfassungsgeräte und Rauchwarnmeldertechnik auf Funkbasis (Heizkostenverteiler, Wasserzähler und Rauchwarnmelder)

Es wurden Angebote eingeholt gem. nachfolgendem Preisspielgel.

brutto	Abr. Thermomess	Abr. ISTA	Abr. Hendlmaier	Gerätemiete Thermo	Gerätemiete STA	Gerätemiete Hendlmaier
Hornstraße 10-12	1.944,19 €	2.695,66 €	1.799,46 €	3.194,34 €	1.982,89 €	2.848,27 €
Hornstraße 14-24	8.564,81 €	12.482,45 €	7.977,94 €	13.254,63 €	8.725,35 €	11.101,21 €
Lerchenauer 19-23	3.455,79 €	4.791,27 €	3.258,40 €	5.810,10 €	3.703,08 €	5.012,58 €
Lerchenauer 25-29	5.183,09 €	7.460,53 €	4.647,13 €	6.535,12 €	5.042,74 €	6.114,52 €
Lerchenauer 33-39	2.952,95 €	4.766,96 €	3.133,45 €	5.335,64 €	3.621,93 €	4.896,58 €
Summen	22.100,83 €	32.196,87 €	20.816,38 €	34.129,83 €	23.075,99 €	29.973,13 €

Gesamt Thermomess	Gesamt ISTA	Gesamt Hendlmaier	Kosteneinsparung p.a.
5.138,53 €	4.678,55 €	4.647,73 €	30,82 €
21.819,44 €	21.207,80 €	19.079,15 €	2.128,65 €
9.265,89 €	8.494,35 €	8.270,98 €	223,37 €
11.718,21 €	12.503,27 €	10.761,65 €	1.741,62 €
8.288,59 €	8.388,89 €	8.030,00 €	358,89 €
56.230,66 €	59.272,86 €	50.789,51 €	4.481,35 €

15. Antrag Herr Dr. Jaschik-Reduzierung Tiefgaragen Gebühr und rotierender Parkplatz

Antrag:

Der Antrag wird durch die Verwaltung mit dem Beirat weiter nochmals geprüft und ausgearbeitet. Nach einer umfassenden Diskussion ging es nur noch um die allgemeine Unkostenfrage (Strom, Versicherung, Reinigung, etc.), wg. kleinerem Stellplatz. Nicht mehr um Fixkosten wie Verwaltergebühr und Rücklagenbildung und auch nicht um Reparaturen/Sanierungen.
Beschlussverkündung: zurückgestellt.

16. Antrag Herr Simon Konopik: Erneuerung der Elektrikverkabelung

Antrag:

Herr Konopik stellt den Antrag die Elektrik auf vom Hausanschluss bis zu den Wohnungen zu erneuern. Der Vorgang wurde von Elektrofirma Wechselberger durch die Verwaltung geprüft. Der Aufwand für die Erneuerung liegt nach einer groben Kostenschätzung bei ca. 50.000 Euro netto je Haus. Ebenso müssten dann auch die vorhandenen Sicherungsverteiler in den Wohnungen erneuert werden. Kosten hierfür je Sicherheitsverteiler inkl. Einbau ca. 1.200 Euro netto pro Wohnung.

Beschlussverkündung: mehrheitlich abgelehnt bei 32 Nein-Stimmen

17. Antrag Herr Franz-Rainer Altmann:

Antrag:

'Als Eigentümer der Wohnungen Hornstraße 14 (Whg. 213) und Hornstraße 16 (Whg. 191) sollen beide Einheiten verbunden werden. Kosten, statische Prüfung und Ausführung durch eine Fachfirma gehen zu meinen Lasten.'

Die Gemeinschaft stimmt unter den Voraussetzungen zu, dass

1. Eine statische Prüfung (Statikgutachten) durch einen Statiker erfolgt, mit Hinweis der anzuwendenden Durchbruchmethode, z.B. Erschütterungslos, Betonschneidverfahren, ect.
2. Der Durchbruch muss durch eine Fachfirma nach anzuwendendem Durchbruchverfahren umgesetzt werden.
3. Ein Brandschutzgutachten ist zu erstellen und die Brandschutzvorgaben sind einzuhalten.
4. Haftungsübernahme durch den Eigentümer Herrn Altmann für evtl. Schäden am Gemeinschaftseigentum.
5. Die Gutachten sowie die Haftungsübernahme sind vor Beginn der Arbeiten an die Hausverwaltung zu übermitteln.
6. Bei Verkauf der Wohnungen (einzeln oder gesamt) kann ein Rückbau durch eine Fachfirma;
d.h. die Wiederherstellung der Brandschutzwand zwischen den einzelnen Häusern – mit Nachweis - gefordert werden.
7. Auf einen Rückbau kann nur dann verzichtet werden, wenn der neue Besitzer seinerseits die Brandschutzvorgaben einhält sowie die Haftung für evtl. Schaden am Gemeinschafts-eigentum übernimmt – mit schriftlichem Dokument als Nachweis an die Gemeinschaft.
8. Über den Verkauf ist die Gemeinschaft zu informieren.
9. Die Wohnungen werden immer separat je Einheit abgerechnet.

HINWEIS: Bei den Wohnungen handelt es sich um 2 nebeneinanderliegende 1 Zimmer-Appartements in 2 verschiedenen Häusern, welche miteinander verbunden werden sollen.

Beschlussverkündung: mehrheitlich angenommen bei 5 Nein-Stimmen und 27 Enthaltungen