

## PROTOKOLL

der ordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft  
**Hansastr. 114,116,118,120,122 / Am Westpark 9 in 81373 München am 10. Juni 2024**  
in den Büroräumen der Hausverwaltung Schober, 1. OG, Ortlerstr. 2

Die Versammlung wird um 17:00 Uhr eröffnet.

Den Vorsitz der Versammlung führt Herr Hansel von der Dipl. Kfm. Schober GmbH & Co. KG. Ebenfalls anwesend Frau Anita Baumgartner, Objektbetreuerin.

Es wird nach Tagesordnung verfahren. Folgende Beschlüsse werden diskutiert und gefasst:

### 1. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die formellen Voraussetzungen zur Gültigkeit der zu fassenden Beschlüsse, nämlich schriftliche Einberufung unter Angabe der Tagesordnung, § 23 ff WEG ist gegeben. Die Versammlung ist aufgrund der Neuregelung des § 25 WEG n.F. ab 01.12.2020 ohne Rücksicht auf die Höhe der anwesenden/vertretenen Anteile immer beschlussfähig.

Zu Beginn der Versammlung sind 19 Eigentümer mit 225,11 Stimmanteilen/ Miteigentumsanteilen persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten. Es liegen Vollmachten von 9 Eigentümern vor. Die Vollmachten/Anwesenheitskarten liegen dem Originalprotokoll bei, das in der Hausverwaltung aufbewahrt wird. Im Laufe der Versammlung erhöht sich die Zahl der anwesenden Eigentümer auf 22 mit Miteigentumsanteilen bzw. 268,62 Stimmanteilen. Es liegen 9 Vollmachten vor.

Die Versammlung findet hybrid statt. 6 Eigentümer nehmen online an der Versammlung teil. Nach TOP 4d) verlässt der Eigentümer der Einheiten 97 + 53 die Versammlung.

### 2. a) Bericht der Verwaltung

#### Die Beschlüsse des Vorjahres zu den Maßnahmen

➤ Umrüstung Beleuchtung in den Laubengängen wurden ausgeführt. Die Kosten sind in der Abrechnung 2023 enthalten.

Die Beschlüsse des Vorjahres zu den Maßnahmen

- Planung und Ausschreibung Betoninstandsetzung in der Tiefgarage
- Brandschutztechnische Mängelbehebung gem. Feuerbeschau in den Häusern Am Westpark 9 und Hansastr.114
- Planung und Ausschreibung gem. Gefährdungsanalyse an der Trinkwasserversorgung
- Photovoltaikberatung durch das Ing. Büro Kehl

wurden beauftragt und werden ausgeführt. Die Kosten erscheinen deshalb erst in der Abrechnung 2024.

#### ➤ Abrechnung 2023:

**Die Einzelabrechnungen 2023 enden mit einem Überschuss in Höhe von € 5.676,24.**

➤ **Energieverbrauch und Heizkosten:**

Jahr	Verbrauch kWh	Kosten	Kosten je kWh
2019	796.128,00	31.923,66 €	0,04 €
2020	874.736,00	34.197,75 €	0,04 €
2021	912.323,00	40.397,87 €	0,04 €
2022	794.321,00	39.928,05 €	0,05 €
2023	771.731,00	37.965,33 €	0,05 €

➤ **Laufende Angelegenheiten im Jahr 2024:**

**Reparaturen im Jahre 2024:**

- Erneuerung Kaltwasserabsperrentil Bad in der Whg.58
- Komplette Klingelanlage im Haus Hansastr.122 ausgefallen
- Austausch der Ablesegeräte mit abgelaufener Eichfrist

➤ **Trinkwasser Verordnung:**

Am 08.04.2024 wurde die Nachuntersuchung des Warmwassers auf Legionellenbildung in der Wohnanlage durchgeführt. Es ergab sich eine Überschreitung (400 KbE/100 ml) in der Whg. 37 im Haus Hansastr.118. Die nächste Nachuntersuchung findet im Juli 2024 statt.

Legionellen vermehren sich zwischen 25 und 45 Grad. Bei 36 Grad liegt die optimale Vermehrungstemperatur und erst ab 55 Grad beginnen die Legionellen abzusterben. Erst bei einer Temperatur über 70 Grad werden Legionellen abgetötet.

➤ **Aktuelle Informationen:**

**Aufzugsanlagen: Einführung der Prüfung auf Cybersicherheit:** WEGs mit Prüfauftrag an TÜV Rheinland erhalten diese Prüfung kostenfrei im Rahmen der zweijährlichen Hauptprüfung.

**Erhöhung der Gebäudeversicherung** unabhängig von einer Beitragsanpassung um 7,53% aufgrund der Erhöhung des Baukostenindex.

**Stromgebühren bei den SWM und ehemalg E.ON** ab 01.01.2024 ca. 30,7 C je kWh

**Erhöhung der Straßenreinigungsgebühren in der LH München** um 28%.

**Erhöhung der Wassergebühren in der LH München auf € 1,83 je cbm (bisher € 1,76 je cbm)**

Die Hausverwaltung bedankt sich bei den Hausmeistern und Hausreinigungskräften / Hausmeisterservice für deren Einsatz bei der Pflege und Betreuung der Wohnanlage.

Die Verwaltung dankt den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats für deren Unterstützung und die vertrauensvolle Zusammenarbeit im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft sowie für die Durchführung der Rechnungsprüfung.

**2. b) Bericht des Verwaltungsbeirats**

Frau Pertramer bedankt sich bei der Hausverwaltung Schober, den Hausmeistern und Hausreinigungskräften für die gute Zusammenarbeit.

**2. c) Bericht der Rechnungsprüfer**

Belegprüfung am 22. Febr. 2024 in den Räumen der Hausverwaltung.  
Zu allen Posten der Kontenlisten, deren Summen im Übrigen mir der Abrechnung übereinstimmen, waren Belege vorhanden, korrekt abgelegt und zugeordnet. Wir schlagen vor, die Hausverwaltung zu entlasten.

**3. a) Beschluss über die Festsetzung der Hausgeldanpassung und Hausgeldnachforderungen aufgrund der Jahreseinzelnabrechnung 2023**

Antrag zur Nummer 340 der Beschlussammlung:

Auf Grundlage der für die Wirtschaftsperiode 2023 erstellten Jahresabrechnungen beschließen die Wohnungseigentümer die sich aus den jeweiligen Jahreseinzelnabrechnungen vom 17.05.2024 ergebenden Guthaben bzw. Fehlbeträge als Anpassung der nach Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüsse bzw. als zu leistende Nachschüsse auf den Wirtschaftsplan. Die auf der Grundlage der vorliegenden Jahreseinzelnabrechnungen beschlossenen Nachzahlungs- bzw. Nachschussforderungen sowie die sich ergebenden Guthaben der Eigentümer werden zum 20.07.2024 zur Zahlung bzw. Auszahlung fällig gestellt. Im Falle einer positiven Abrechnungsspitze werden die Guthaben erst dann ausbezahlt, wenn die Hausgeldzahlungsverpflichtungen gemäß Wirtschaftsplan erfüllt wurden.

Abstimmungsergebnis (268,62 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	268,62	Nein-Stimmen:	0,00	Stimmenthaltungen:	0,00
-------------	--------	---------------	------	--------------------	------

Der Versammlungsleiter verkündet: Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

**3. b) Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirats für das Geschäftsjahr 2023**

Antrag zur Nummer 341 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Verwaltungsbeiratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2023 entlastet werden. Die Stimmrechte der VBR-Mitglieder ruhen.

Abstimmungsergebnis (261,14 und 27,67 ruhende Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	261,14	Nein-Stimmen:	0,00	Stimmenthaltungen:	0,00
				Ruhende Stimmen:	27,67

Der Versammlungsleiter verkündet: Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

**3. c) Beschluss über die Entlastung der Rechnungsprüfer für das Geschäftsjahr 2023**

Antrag zur Nummer 342 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Rechnungsprüfer für das Geschäftsjahr 2023 entlastet wird.

Abstimmungsergebnis (268,62 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	268,62	Nein-Stimmen:	0,00	Stimmenthaltungen:	0,00
-------------	--------	---------------	------	--------------------	------

Der Versammlungsleiter verkündet: Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

**4. Beschluss über Erhaltungsmaßnahmen gemäß beiliegendem Erhaltungsplan**

Der Erhaltungsplan ist der Einladung beigelegt worden.

**4. a) Beschluss über die Teilnahme des Ing. Büros Coskun an der Eigentümerversammlung für den Tagesordnungspunkt Nr. 4b)**

Antrag zur Nummer 343 der Beschlussammlung:

**Die Wohnungseigentümer beschließen, dass Herr Coskun des Ing. Büros Coskun an der Eigentümerversammlung für den Tagesordnungspunkt Nr. 4b) und 4c) teilnehmen darf.**

**Abstimmungsergebnis (268,62 Stimmanteile/MET anwesend):**

<b>Ja-Stimmen:</b>	<b>268,62</b>	<b>Nein-Stimmen:</b>	<b>0,00</b>	<b>Stimmenthaltungen:</b>	<b>0,00</b>
--------------------	---------------	----------------------	-------------	---------------------------	-------------

**Der Versammlungsleiter verkündet: Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.**

**4. b) Bericht über die Ergänzung des Instandhaltungskonzeptes der geplanten Betoninstandsetzung in der Tiefgarage einschließlich der Behebung der Wassereintritte in der Tiefgarage (Die Ergänzung zum Konzept lag als Anlage zur Tagesordnung bei)**

Die jetzigen Untersuchungen haben gezeigt, dass die Chloridwerte sehr stark erhöht sind und der Grenzwert bis um das 8-fache überschritten ist.

Ein zwingender Instandsetzungsbedarf besteht.

Teilweise sind auch im Sockelbereich starke Risse im Bereich der Stützen vorhanden.

Da das Regenwasser über die Deckenfugen stark in die Garage eindringt, ist es sinnvoll, mindestens die Sanierung der Deckenfugen im Vorfeld der Sanierung durchzuführen. Im Vorfeld wurden die Chloridwerte an der Decke gemessen. Es liegen dort keine erhöhten Werte vor. Herr Coskun empfiehlt, die Ausschreibung der Betonsanierung in der Tiefgarage um die deckenseitige Fugensanierung zu erweitern. Die Maßnahmen sollten gemeinsam ausgeführt werden, da dann die Fahrzeuge nicht zweimal aus der Tiefgarage entfernt werden müssen. Geplant wäre die Ausführung im Jahr 2026.

**4. c) Beschluss über die ergänzende Planung und Ausschreibung gem. dem ergänzenden Instandhaltungskonzept der geplanten Sanierung der Undichtigkeiten der Deckenfugen im Bereich der Tiefgaragendecke im Jahr 2024 sowie Finanzierung aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage  
Kosten: Ing. Büro Coskun € 4.000,00 zzgl. € 5.300,00 Voruntersuchungskosten**

Antrag zur Nummer 344 der Beschlussammlung:

**Die Wohnungseigentümer beschließen die ergänzende Planung und Ausschreibung gem. dem ergänzenden Instandhaltungskonzept der geplanten Sanierung der Undichtigkeiten der Deckenfugen im Bereich der Tiefgaragendecke im Jahr 2024.**

**Die Kosten belaufen sich gem. Angebot des Ing. Büro Coskun auf € 4.000 zzgl. € 5.300,00 Voruntersuchungskosten.**

**Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage.**

**Abstimmungsergebnis (268,62 Stimmanteile/MET anwesend):**

<b>Ja-Stimmen:</b>	<b>268,62</b>	<b>Nein-Stimmen:</b>	<b>0,00</b>	<b>Stimmenthaltungen:</b>	<b>0,00</b>
--------------------	---------------	----------------------	-------------	---------------------------	-------------

**Der Versammlungsleiter verkündet: Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.**

**4. d) Bericht über das Ergebnis der Untersuchung der Balkone der Wohnungen 82 und 83 und**

**Beschluss über die weitere Vorgehensweise**

Hierzu ergeht kein Beschluss. Die Balkone zeigen derzeit keine Betonschäden. Es besteht kein akuter Handlungsbedarf. Wegen der notwendigen Gerüststellung macht diese Maßnahme nur aus wirtschaftlicher Sicht Sinn, wenn alle Balkone saniert werden.

4. e) Beschluss über die Instandsetzungsarbeiten an der Dachentwässerung im Jahr 2024 sowie Finanzierung aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage					
Kosten:	Fa. KS	Fa. THG	Fa. Wagner	Fa. Wittmann	Fa. Geiger
Hs. H 114	€ 19.424,37	€ 21.737,73	Ang. angefragt	Ang. angefragt	Kein Angebot
Hs. H 116	€ 13.094,76	€ 14.138,39	Ang. angefragt	Ang. angefragt	Kein Angebot
Hs. H 118	Leitung dicht	Leitung dicht	Leitung dicht	Leitung dicht	Kein Angebot
Hs. H 120	€ 8.825,64	€ 9.390,29	Ang. angefragt	Ang. angefragt	Kein Angebot
Hs. H 122	€ 8.453,76	€ 9.390,29	Ang. angefragt	Ang. angefragt	Kein Angebot
Hs. AW 9	€ 20.548,92	€ 23.433,48	Ang. angefragt	Ang. angefragt	Kein Angebot
<b>Gesamt</b>	<b>€ 70.347,45</b>	<b>€ 78.090,18</b>			-----

Antrag zur Nummer 345 der Beschlusssammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Instandsetzungsarbeiten an der Dachentwässerung im Jahr 2024.

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, auf der Grundlage der Leistungsverzeichnisse vom 22.04.2024 den Auftrag an die Firma KS Abwassertechnik GmbH zu erteilen. Die Kosten belaufen sich auf € 70.347,45.

Es werden die Instandsetzungsarbeiten an den innenliegenden Dachentwässerungsleitungen, ausgenommen Haus Hansastr.118, in sonst allen Häusern durchgeführt. Nach den Instandsetzungsmaßnahmen wird mit der Gebäudeversicherung um günstigere Prämien verhandelt. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage.

Abstimmungsergebnis (254,76 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	254,76	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	0
-------------	--------	---------------	---	--------------------	---

Der Versammlungsleiter verkündet: Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

**4. f) Bericht über die Mängelbeseitigung der Fa. Gtap der beauftragten Maßnahmen gem. der vorliegenden Gefährdungsanalyse (TrinkwasserV)**

Die Maßnahmen aus der Risikoabschätzung müssen umgesetzt werden. Es werden alle Kellerverteilungsleitungen abgebaut und durch neue Leitungen in Edelstahl ersetzt. Begleitend werden alle Strangabsperrungen für das Warmwasser durch neue Schrägsitzventile erneuert. Ferner wird noch ergänzend in der Zentrale eine Biocut-Anlage eingebaut, um den Kalk in der Schwebelage zu halten.

4. g) Beschluss über die Ausführung der Maßnahmen gem. Gefährdungsanalyse im Jahr 2024/2025 sowie Finanzierung der Maßnahmen aus der Erhaltungsrücklage und per Sonderumlage in Höhe von € 100.000 (€ 100 je MEA)

Kosten:

Angebot 1:	Fa. Münchner Gebäudetechnik	€ 200.757,62
Angebot 2:	Fa. Heubel	€ 219.434,08
Angebot 3:	Fa. IPEAS	€ 227.827,75
Angebot 4:	Fa. Meirandres	€ 191.675,17
Bauleitung	Ingenieurbüro Gtap GmbH	€ 19.674,38
	Vorsorgeetat	10%

Antrag zur Nummer 346 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Ausführung der Maßnahmen gem. Gefährdungsanalyse im Jahr 2024/2025.

Es werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Baustelleneinrichtung
- Vorbereitende Maßnahmen
- Demontagen
- Rohrleitungen und Formstücke
- Pumpen, Armaturen, Absperrventile
- Trinkwasseraufbereitung
- Inbetriebnahme, Dichtheitsprüfung
- Dämmung
- Stundenlohnarbeiten
- Technische Revisionsunterlagen

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, auf der Grundlage der Ausschreibung durch das Ing. Gtap GmbH, den Auftrag an die Firma Meirandres zu erteilen. Die Kosten hierfür belaufen sich auf € 191.675,17.

Mit der Bauleitung wird das Ingenieurbüro Gtap GmbH gem. Angebot beauftragt. Die Kosten belaufen sich auf € 19.674,38.

Für unvorhergesehene Arbeiten im Zusammenhang mit dieser Erhaltungsmaßnahme wird ein Etat von Höhe von 10% der Gesamtkosten von der Wohnungseigentümergeinschaft freigegeben.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der Erhaltungsrücklage. Zur Aufstockung der Erhaltungsrücklage wird eine Sonderumlage in Höhe von € 100.000 erhoben. Die Sonderumlage wird auf alle Eigentümer nach MET-Anteilen verteilt. Der Anteil je MET-Anteil entspricht € 100,00. Die Eigentümer erhalten mit dem Protokoll eine Sonderumlagenberechnung. Die Sonderumlage ist zusätzlich zum Wohngeld in fünf Raten zu zahlen und wird erstmals am 01.08.2024 zur Zahlung fällig. Die letzte Rate endet am 01.12.2024.

Abstimmungsergebnis (254,76 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	254,76	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	0
-------------	--------	---------------	---	--------------------	---

Der Versammlungsleiter verkündet: Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

5. a) Information

- zur Energiepreisentwicklung
- Erhöhung der CO-2 Abgabe ab 2024 und 2025

➤ Entwicklung der Energiepreise:

Gaspreise:

SWM - Gaspreise netto je kWh:

2022	2023	2024	2025	2026
2,12 Ct.	1,89 Ct.	1,998 Ct.	5,788 Ct.	3,536

**SWM - Gaspreise netto je kWh:**

2022	2023	2024	2025	2026
18 Ct.	10,075 Ct. – 6,85 Ct.	7.657 Ct. (01/2024)		

**Entwicklung CO<sub>2</sub>-Abgabe**

2022	2023	2024	2025	2026
€ 30 je t	€ 30 je t	€ 45 je t	evtl. € 55 je t	noch nicht bekannt

**5. b) Information zum neuen Gebäudeenergiegesetz und Fördermöglichkeiten**

• GEG 2024 – Information

Übergangsfristen für Bestandsgebäude in Bezug auf die notwendige Wärmeplanung der jeweiligen Stadt/Gemeinde:

- Wohnanlage in einer Stadt mit mehr als 100.000 – Frist bis 31.12.2026 Austausch der Anlage möglich, ohne GEG zu erfüllen.
- Wohnanlage in einer Gemeinde mit weniger als 100.000 – Frist bis 31.12.2028 Austausch der Anlage möglich, ohne GEG zu erfüllen.
- Frist kann verkürzt werden, wenn die Wärmeplanung vorher vorliegt.
- Bei Austausch der Heizungsanlage mit weniger als 65% erneuerbarer Energien innerhalb der vorgenannten Fristen muss der Gebäudeeigentümer sicherstellen, dass ab 01.01.2029 mindestens 15%, ab dem 01.01.2035 mindestens 30% und ab 01.01.2040 mindestens 60% aus Biomasse, grünen oder blauen Wasserstoff produziert werden. Es besteht Beratungspflicht durch einen Energieberater

Prüfung und Optimierung älterer Heizungsanlagen:

- § 60b GEG regelt die Prüfung und Optimierung älterer Bestandsanlagen:

Anlagen, die vor 01.10.2009 eingebaut oder aufgestellt wurden, mit mindestens sechs Einheiten sind bis zum 30.09.2027 einer Prüfung und Optimierung zu unterziehen.

Anlagen mit mindestens sechs Einheiten und nach dem 30.09.2009 eingebaut wurden, sind nach 15 Jahren einer Prüfung und Optimierung zu unterziehen.

Zu prüfen ist:

- Ob die zum Betrieb der Heizung einstellbaren technischen Parameter für den Betrieb der Anlage zur Wärmeerzeugung hinsichtlich der Energieeffizienz optimiert sind.
- Ob eine effiziente Heizungspumpe im Heizsystem eingesetzt wird.
- Inwieweit Dämmmaßnahmen von Rohrleitungen oder Armaturen durchgeführt werden sollen.
- Welche Maßnahmen zur Absenkung der Vorlauftemperatur nach Inaugenscheinnahme durchgeführt werden können.

Zu optimieren ist unter Berücksichtigung möglicher negativer Auswirkungen auf die Bausubstanz des Gebäudes und die menschliche Gesundheit regelmäßig:

- Die Absenkung der Vorlauftemperaturen oder die Optimierung der Heizungskurve bei groben Fehleinstellungen.
- Die Aktivierung der Nachtabsenkung, Nachtabschaltung oder andere zum Nutzungsprofil sowie zu der Umgebungstemperatur passende Absenkungen oder Abschaltungen der Heizungsanlage und eine Information des Betreibers, insbesondere zur Sommerschaltung, Urlaubsabsenkung oder Anwesenheitssteuerung.
- Die Optimierung des Zirkulationsbetriebs unter Berücksichtigung geltender Regelungen zum Gesundheitsschutz.
- Die Überprüfung der ordnungsgemäßen Einstellung der Umwälzpumpe.
- Die Absenkung der Warmwassertemperaturen unter Berücksichtigung geltender Regelungen zum Gesundheitsschutz.

- Die Absenkung der Heizungstemperatur, um die Heizperiode und -tage zu verringern.
- Die Information des Eigentümers oder Nutzers über weitergehende Einsparmaßnahmen und den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere die Vorgaben des § 71 Abs. 1 für Heizungsanlagen.

Die Prüfung erfolgt durch eine fachkundige Person gem. § 60a GEG (Schornsteinfeger, Installateure, Heizungsbauer, Energieberater die auf der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes stehen). Das Ergebnis der Prüfung und der etwaige Optimierungsbedarf sind schriftlich festzuhalten und dem Verantwortlichen zum Nachweis zu übersenden. Dieser ist auf Verlangen den Mietern vorzulegen.

5. c) **Beschluss über die Planung und Ausschreibung des hydraulischen Abgleichs der Gas-Heizungsanlagen sowie Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage  
Gemäß Effizienzcheck**

Kosten:

Angebot 1:	Ingenieurbüro Gtap GmbH	€ 13.043,45
Angebot 2:	Ingenieurbüro HLS Martin Voigt	€ 16.401,29
Angebot 3:	Planungsteam Bauen + Energie	Kein Angebot

Der Energieeffizienzcheck, der durch den Kaminkehrer erstellt wurde, liegt vor mit dem Ergebnis, dass die Heizungsanlage hydraulisch abzugleichen ist.

Die Heizkessel wurden im Jahr 2017 erneuert und von Öl auf Gas umgestellt.

Antrag zur Nummer 347 der Beschlussammlung:

**Die Wohnungseigentümer beschließen die Planung und Ausschreibung des hydraulischen Abgleichs der Gas-Heizungsanlage. Der hydraulische Abgleich wird nur in der Kellerverteilung vorgenommen. Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, auf der Grundlage des Angebotes vom 24.05.2024 den Auftrag an das Ingenieurbüro Gtap GmbH zu erteilen. Die Kosten belaufen sich auf ca. € 8.000,00. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage. Der endgültige hydraulische Abgleich, der den Abgleich aller Heizkörper in den Wohnungen bedingt, erfolgt erst mit der Erneuerung der Heizungsanlage.**

**Abstimmungsergebnis (254,76 Stimmanteile/MET anwesend):**

Ja-Stimmen:	241,16	Nein-Stimmen:	0,00	Stimmenthaltungen:	13,60
-------------	--------	---------------	------	--------------------	-------

Der Versammlungsleiter verkündet: Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

6. a) **Information zu Möglichkeiten der Nutzung von Photovoltaik**

6. b) **Information zum Ergebnis der Machbarkeitsstudie für Photovoltaik und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen  
(Die gesamte Machbarkeitsstudie ist im Kundenportal abrufbar)**

Die Machbarkeitsstudie endet mit dem Ergebnis, dass die Erstellung und Nutzung von Photovoltaik in der Anlage wirtschaftlich sei. Die Studie berücksichtigt nicht alle anfallenden Gewerke für die Planung und Erstellung einer Photovoltaik-Anlage.

Im Ergebnis sollte die Planung einer solchen Anlage weiter verfolgt werden.

Anlagenparameter	
Photovoltaikleistung	Leistung der Photovoltaikanlage [kWp]
Speichergröße	Nennkapazität [kWh]
Spez. Jahresertrag	Erzeugte Energie/ Installierter Photovoltaikleistung / Jahr [kWh/kWp/a]
Photovoltaikgeneratorenergie	Energie, die durch die Photovoltaikanlage erzeugt wird. [kWh/a] (Photovoltaikleistung x Spez. Jahresertrag)
Gesamtverbrauch	[kWh]
Gedeckt durch PV (Gesamt)	PV-Strom, der selbst verbraucht wird. [kWh]
Direkt Verbrauch	[kWh]
Gedeckt durch Batterie	PV-Strom der über die Batterie verbraucht wird [kWh]
Gedeckt durch Netz	Eigenverbrauch, der über das öffentliche Netz bezogen wird. Dieser muss separat beim Stromanbieter bezahlt werden
Netzeinspeisung	PV-Strom, der ins öffentliche Netz eingespeist wird. Hierfür bekommen Sie eine Vergütung. [kWh]
Eigenverbrauchsanteil	Verhältnis von erzeugtem PV-Strom und verbrauchten PV-Strom [%]
Autarkiegrad	Verhältnis von selbstverbrauchten PV-Strom zu dem gesamten Stromverbrauch [%]
Laufende Kosten	
2. Batterie	Die Simulationsergebnisse sind mit einer Batterie kalkuliert worden. Da diese nach Herstellerangaben eine Lebenszeit von 10 Jahren hat, wird für den Betrachtungszeitraum für 20 Jahre eine zweite Batterie einkalkuliert.
Versicherung	Mit Gebäudeversicherer klären, ob Photovoltaikanlage mitversichert ist, oder ob eine separate Versicherung abgeschlossen worden ist.
Vergütung	
Eingesparte Stromkosten	Der finanzielle Wert vom direkt verbrauchten Strom aus der Photovoltaikanlage
Einspeisevergütung	FG: 20 Jahre wird eine gesetzliche Garantie auf Vergütung gegeben.

**6. c) Beschluss über die Genehmigung der Anbringung von SSG-Anlagen (Balkonkraftwerken) durch die Eigentümer bzw. deren Mieter**

Derzeit gilt für Gemeinschaften noch das aktuelle Urteil vom LG-München, dass das Anbringen von SSG-Anlagen als bauliche Veränderung sieht und der Zustimmung aller Eigentümer bedarf. Der BGH hat dieses Urteil dahingehend revidiert, dass das Anbringen von SSG-Anlagen eine priorisierende Maßnahme sei, die jeder Eigentümer oder Mieter einfordern kann. Die Gesetzesvorlage für die Reform des WEG's liegt noch bei den Fachausschüssen und sollte vom Bundestag bereits im Februar 2024 diskutiert und verabschiedet werden. Es ist davon auszugehen, dass die Reform des WEG's im nächsten Jahr verabschiedet wird.

**Es wird kein Beschluss gefasst.**

**7. Beschluss über die Festsetzung der Vorschüsse zur Kostentragung nach Wirtschaftsplan 2024**

Antrag zur Nummer 348 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer genehmigen die auf der Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne vom 16.05.2024 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten festgesetzten Hausgeldvorschüsse, bestehend aus den Beiträgen zur Bewirtschaftung und Verwaltung sowie der Erhaltungsrücklage. Die monatlich bis spätestens zum dritten Werktag eines Kalendermonats zu leistenden Teilbeträge gelten rückwirkend für den Zeitraum ab 01. Januar 2024, bis die Wohnungseigentümer über eine Neufestsetzung der Vorschüsse beschließen. Der Differenzbetrag zwischen bisherigen und neuen Kostenvorschüssen wird zum 01.08.2024 fällig gestellt. Die neuen Vorschüsse werden ab 01.08.2024 zur Zahlung fällig.

Abstimmungsergebnis (254,76 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	254,76	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	0
-------------	--------	---------------	---	--------------------	---

Der Versammlungsleiter verkündet: Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

**8. Beschluss über die Eintragung der in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Erwerberhaftung in alle Wohnungsgrundbücher bis spätestens zum 31.12.2025 sowie Finanzierung aus dem lfd. Etat**

Die in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Haftung des Erwerbers für Hausgeldrückstände des veräußernden Wohnungseigentümers, muss sich nunmehr ausdrücklich aus dem Grundbuch ergeben. Eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung genügt insoweit nicht mehr. Für die Eintragung solcher Altvereinbarungen ist nun ebenfalls bis zum 31.12.2025 zu sorgen, sodass auch Erwerber, die nach dem Zeitpunkt in die Gemeinschaft eintreten, an die Haftung gebunden werden.

Das Protokoll der Verwalterbestellung und das Versammlungsprotokoll müssen notariell beglaubigt werden.

Antrag zur Nummer 349 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Eintragung der in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Erwerberhaftung in alle Wohnungsgrundbücher vornehmen zu lassen. Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt die Eintragung beim Grundbuchamt über das Notariat Dr. Görk/Dr. Berringer zu beantragen. Die Kosten werden aus dem lfd. Etat finanziert.

Abstimmungsergebnis (254,76 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	254,76	Nein-Stimmen:	0,00	Stimmenthaltungen:	0,00
-------------	--------	---------------	------	--------------------	------

Der Versammlungsleiter verkündet: Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

**9. Information und Beschlussfassung zur Thematik E-Mobilität (Ladestationen)**

**a) Information zur vorliegenden Machbarkeitsstudie  
(Die gesamte Machbarkeitsstudie ist im Kundenportal abrufbar)**

Mobility House hat die Machbarkeitsstudie erstellt.

Veraltete und nicht mehr normkonforme Ausführung der Hausanschlüsse;

Umbaumaßnahmen notwendig (Netzbetreiber-Genehmigung ist erforderlich);

Modell Interessensgemeinschaft:

Die Kosten für das Grundsystem betragen € 122.039,25. Dieses wäre von der Gemeinschaft zu tragen.

Das Stellplatz-Paket kostet € 2.264,69 je Stellplatz.

Die Verwaltung favorisiert deshalb das Betreiber-Modell, z.B. bei LH-München. Hier fallen zu günstigeren Konditionen nur Endkosten für den Nutzer an.

9. b) **Beschluss über die Bildung einer Interessensgemeinschaft E-Mobilität und Festlegung der Mitglieder der Interessensgemeinschaft**

Eine Beschlussfassung entfällt.

9. c) **Beschluss über die Vergabe des Ausbaus der E-Mobilität an eine Betreibergesellschaft**

Antrag zur Nummer 350 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Vergabe des Ausbaus der E-Mobilität an eine Betreibergesellschaft.

Abstimmungsergebnis (254,76 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	254,76	Nein-Stimmen:	0,00	Stimmenthaltungen:	0,00
-------------	--------	---------------	------	--------------------	------

Der Versammlungsleiter verkündet: Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

10. **Verschiedenes (ohne Beschlussfassung)**

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Fremde Kfz. parken widerrechtlich im Notausgangsbereich in Höhe des Stellplatzes 122. An dieser Stelle sollte ein Halteverbotschild angebracht werden.

Der Versammlungsleiter schließt die Versammlung um 19:16 Uhr.

Übertrag aus den handschriftlichen Aufzeichnungen vom 10.06.2024.

  
10.6.24  
Datum / Versammlungsleitung

18.06.2024   
Datum/Verwaltungsbeiratsvorsitzende

Ulrike Pertramer

16.06.2024  
  
Datum/Verwaltungsbeirat

Christoph Buchbauer