

## **Beschlussprotokoll**

über die ordentliche Eigentümerversammlung der WEG Untere Grasstraße 1, 81541 München

Datum: 04.07.2023  
Uhrzeit: 16:05 Uhr – 17 Uhr 58  
Versammlungsort: Gaststätte Zunfthaus, Thalkirchner Str. 76  
81541 München  
Versammlungsleitung: Frau Dr. Valerie Diallo  
Protokollführung: Frau Mariam Devdariani  
Anwesende/vertr. Stimmen 961,59 von 1.000 Miteigentumsanteilen  
Abstimmung: durch Handzeichen

### **TOP 1: Eröffnung, Feststellung der vorhandenen Stimmen**

Die Versammlungsleitung eröffnet die Versammlung, begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt die form- und fristgerechte Einladung fest. Es sind .... Miteigentumsanteile von insgesamt 1.000 Miteigentumsanteilen vertreten.

Zur Art der Abstimmung: Die Stimmrechte entsprechen gemäß der Teilungserklärung den Miteigentumsanteilen. Vorschlag: Für diese Versammlung gilt: Abstimmung durch Handzeichen, falls das Ergebnis nicht eindeutig ist, dann Abstimmung durch Stimmzettel. Hierzu wurde kein Widerspruch festgestellt.

### **TOP 2: Besprechung und Beschlussfassung über die Festsetzung von Nachschüssen gemäß Jahresgesamt- und Einzeljahresabrechnungen 2022**

#### **2.1: Erläuterung**

Die Abrechnung ergibt eine Nachzahlung in Höhe von 20.425,85 €. Grund dafür war, dass für die Heizung zu wenig eingeplant wurde als tatsächlich notwendig war und die Erhaltungsaufwandskosten viel zu hoch waren.

Zum 31.12.2022 betrug die Rücklage 13.844,36 €.

#### **2.2: Belegprüfungsbericht**

Dem Verwaltungsbeirat wurden alle Belege, Kontoblätter und Kontoauszüge online zur Verfügung gestellt. Herr Ralf Burtscher / Max Häberlein führt dazu aus:

Frau Burtscher ist nichts ausgefallen.

#### **2.3: Genehmigung der Abrechnungsspitze**

##### **2.3.1 Beschlussantrag:**

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2022 werden genehmigt unter Vorbehalt der Heizkostenabrechnung und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt am 04.08.2023. Etwaige Guthaben der Eigentümer hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht - zu diesem Termin zu überweisen.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen: 961,59 MEA    Nein-Stimmen: 0 MEA    Enthaltungen: 0 MEA

## **2.4: Entlastung des Verwaltungsbeirats**

Die Versammlungsleitung bedankt sich bei den Beiräten für ihr Engagement und stellt folgenden

**Beschlussantrag:** Die Verwaltungsbeiräte, Herr Ralf Burtscher, Herr Max Häberlein und Herr Peter Langer, sollen für Ihre Beiratstätigkeit im Jahr 2022 entlastet werden.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig angenommen mit Enthaltung der Beiräte  
Ja-Stimmen 435,28 MEA Nein-Stimmen: 0 MEA Enthaltungen: 526,31 MEA

## **TOP 3: Besprechung und Beschlussfassung über die Festsetzung der Beitragsvorschüsse gemäß Jahresgesamt- und Einzelwirtschaftsplänen 2023**

### **3.1: Erläuterung**

Die geplanten Kosten orientieren sich an den Vorjahreswerten und berücksichtigen aktuelle Vertragsänderungen, Preise und Gebühren.

### **3.2: Genehmigung**

#### **Beschlussantrag:**

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023 werden genehmigt mit Fälligkeit zum 01.09.2023. Am gleichen Tag werden auch die Differenzen zwischen den bisherigen und den neuen Vorschüssen vom 01.01.2023 bis 31.08.2023 rückwirkend fällig. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig und gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen: 961,59 MEA Nein-Stimmen: 0 MEA Enthaltungen: 0 MEA

## **TOP 4: Antrag von Herrn Wick: Fenstererneuerung**

*„Ich hatte zum Ende der Sitzung vorgeschlagen, dass ich in ca. 2,5 Jahren meine Wohnung inkl. Fenster renovieren möchte. Aktuell sieht es so aus, als ob die Fenster für das komplette Haus nicht renoviert werden. Daher mein Wunsch in der nächsten Versammlung darüber abstimmen zu lassen, ob zukünftig jeder Wohnungsbesitzer seine Fenster in Eigenregie und zu eigenen Kosten renovieren kann – es sollten lediglich identische vorab definierte Fenster in Frage kommen.“*

**Beschlussantrag:** Die Eigentümer kommen überein, dass die Fenster insgesamt so bald wie möglich erneuert werden sollen. Die Hausverwaltung wird das Vorhaben vorbereiten. Die Küchenfenster des Vorgebäudes sollen – falls dies vom Denkmalschutz genehmigt wird – in Türgröße eingebaut werden zur Vorbereitung eines Anbaus von Balkonen.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig angenommen mit 2 Enthaltung

Ja-Stimmen: 961,59 MEA Nein-Stimmen: 0 MEA Enthaltungen: 193,57 MEA

## **TOP 5: Behebung von Mängeln an der Heizungsanlage**

Angebot von der Firma Holzinger & Nanko GmbH: 5.976,78€

Bei der letzten Heizungswartung durch die Fa. Holzinger & Nanko sind in der Anlage mehrere Mängel festgestellt worden, die behoben werden müssen. Das Angebot ist im Kundenportal einsehbar.

### **Beschlussantrag:**

Die Fa. Holzinger & Nanko GmbH soll mit der Mängelbeseitigung gemäß dem Angebot vom 15.05.2023 mit der Projektnummer P23247 beauftragt werden. Die Kosten in Höhe von 5.976,78 € werden aus der Rücklage finanziert.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen: 961,59 MEA    Nein-Stimmen: 0 MEA    Enthaltungen: 0 MEA

## **TOP 6: Hydraulischer Abgleich als mittelfristige Maßnahme der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung durch kurzfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMaV)**

Mehrfamilienhäusern ab zehn Wohneinheiten muss die Gaszentralheizung bis zum 30.9.2022 überprüft und bei Mängeln optimiert werden. Die Pflicht beruht auf der o.g. Verordnung der Bundesregierung. Für Häuser mit sechs bis neun Wohneinheiten gilt der 15.9.2024 als Stichtag. Auch ein hydraulischer Abgleich ist vorgeschrieben, sofern er noch nicht erfolgt ist.

Bei der Heizungsprüfung geht es zunächst darum zu klären, ob die Einstellungen der Regelung optimiert sind und die Heizung hydraulisch abgeglichen ist. Geprüft wird außerdem, ob der Einsatz einer neuen Hocheffizienzpumpe und Dämmmaßnahmen an Armaturen sowie Rohren erforderlich wären.

Bei dem hydraulischen Abgleich wird von Fachbetrieben ermittelt, wie viel Wärmeleistung nötig ist, um Wohnräume zu beheizen und, wenn nötig, die Wassermenge der Heizung und die optimale Vorlauftemperatur eingestellt. Außerdem werden Pumpenleistung und Widerstände im Heizkreislauf errechnet, um sicherzustellen, dass von der Umwälzpumpe zu den Heizkörpern und zurück genau die Wassermenge fließt, die alle Räume im Haus gleichmäßig warm werden lässt.

Die Maßnahme dauert je nach Größe der Anlage mehrere Stunden. Der Energieverbrauch bei der Erwärmung von Heizkörpern soll sich durch einen hydraulischen Abgleich um bis zu 15 Prozent senken lassen.

Folgende Angebote liegen vor:

Angebot der Fa. Energie-Spezialisten: 5.712,00 € / mit Energieberatung 3.332,00 €

Angebot der Fa. Energie-Spezialisten Energieberatung: 888,75 €

Fa. Richter CAD-Haustechnik GbR: 11.305,00 €

**Beschlussantrag:** Das Angebot der Fa. Energiespezialisten vom 02.06.2023 über den Hydraulischen Abgleich mit den Energieberatungsarbeiten soll beauftragt werden. Die Kosten in Höhe von 4.220,75 € brutto, werden aus der Rücklage finanziert, die WEG muss mit dem Betrag von 4.200 € in Vorleistung gehen, bis die Förderung

erfolgt, auch dieser soll zunächst aus der Rücklage erfolgen.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen: 961,59 MEA    Nein-Stimmen: 0 MEA    Enthaltungen: 0 MEA

### **TOP 7: Installationsarbeiten Warm/Kaltwasserzähler**

Entgegen den gesetzlichen Bestimmungen wird ein Teil der Warmwasserabrechnungen nach m<sup>2</sup> abgerechnet, weil keine Warmwasserzähler existieren. Da die gesetzliche Pflicht für Warmwasserzähler schon sehr lange besteht, ist der Hausverwaltung unklar, wie es zu dieser Situation kommen konnte. Für eine Berichtigung hat die Hausverwaltung Angebote von folgenden Firmen eingeholt:

- Fa. Holzinger & Nanko
- Heizung GmbH & Co. KG

Obwohl es keine gesetzliche Pflicht ist, Kaltwasser nach Verbrauch abzurechnen, wird auch dies hier für einige Wohnungen so gehandhabt. Hier müsste auf eine Kaltwasserabrechnung nach Verbrauch so lange verzichtet werden, bis alle Wohnungen einen Kaltwasserzähler haben.

Es sind 10 Wohnungen, welche weder Warmwasser- noch Kaltwasserzähler haben.

**Beschlussantrag:** Die Fa. Grötsch soll mit der Installation von Warm- und Kaltwasserzähler in allen Wohnungen beauftragt werden, wo diese noch nicht vorhanden sind. Kostenschätzung 1.000 €. Finanzierung aus dem Wirtschaftsplan.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen: 961,59 MEA    Nein-Stimmen: 0 MEA    Enthaltungen: 0 MEA

### **TOP 8: Kaminabtragung**

Der auf der ordentliche Eigentümerversammlung vom 29.06.2021 unter TOP 6 gefasste Beschluss lautet:

*Beschlussantrag: Im Nachgang zur Versammlung soll über die Kaminsanierung ein Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit gefasst werden. Die Hausverwaltung soll überprüfen, ob der Kamin in der Wohnung 9 nach einer Sanierung noch benutzbar wäre. In jedem Fall soll der Kamin saniert und nicht abgetragen werden. Das Denkmalamt soll die Maßnahme vorab freigeben. Außerdem soll der Küchenkamin, der weiter in Richtung Innenhof liegt, mitsaniert werden. Ein aktualisiertes Angebot der Fa. Kastner ist einzuholen und ein weiteres Angebot einer anderen Firma.*

Folgende Angebote liegen vor:

Fa. Kaminbau Kastner GmbH: 8.330,00 €

Fa. Chiemgau Kaminbau: 6.000 €

**Beschlussantrag:** Das Angebot der Fa. Kaminbau Kastner vom 03.07.2023 über die Kaminsanierung soll beauftragt werden. Die Kosten in Höhe von 8.330,00 € werden per Sonderumlage finanziert. Die Hausverwaltung wird die einzelnen Eigentümer vorab anschreiben und über den jeweiligen Betrag informieren. Die Eigentümer überweisen den Betrag dann selbstständig auf das Konto der WEG.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen: 961,59 MEA    Nein-Stimmen: 0 MEA    Enthaltungen: 0 MEA

### **TOP 9: Mülltonnenhäuschen**

Vorschlag von Frau Weishaupt, Mieterin von Herrn Burtscher: Der Hof erwacht wieder mit Blumen und diversen anderen Pflanzen zum Leben und um das Gesamtbild etwas attraktiver zu gestalten, fände ich es schön, wenn die Mülltonnen durch ein Haus, Zaun oder ähnliches „versteckt“ wären.

Die Hausverwaltung hat entsprechende Angebote angefragt.

Der TOP soll bis auf Weiteres vertagt werden.

### **TOP 10: Verwalterbestellung**

Der Verwaltervertrag läuft Ende des Jahres aus. Die Hausverwaltung schlägt vor, den Vertrag für zwei Jahre zu den gleichen Konditionen zu verlängern.

#### **Beschlussantrag:**

Die Hausverwaltung Nymphenburg HVN GmbH wird für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2025 zum Verwalter bestellt zu unveränderten Konditionen.

Die Unterzeichnung des Verwaltervertrags erfolgt durch den Verwaltungsbeirat als Vertretung der Gemeinschaft.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen: 961,59 MEA    Nein-Stimmen: 0 MEA    Enthaltungen: 0 MEA

### **TOP 11: Sondervergütung für die Hausverwaltung für die Umsetzung gesetzlich vorgegebener Informationspflichten über drei neu Verordnungen**

Die Hausverwaltung war gesetzlich verpflichtet, über folgende von der Bundesregierung dringlich eingesetzte Verordnungen, zu informieren.

- Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen
- Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme
- Gesetz zu Aufteilung der Kohlendioxidkosten

Die Hausverwaltung hätte dafür gerne Entschädigung in Höhe von 75 € zzgl. MwSt.

#### **Beschlussantrag:**

Die WEG beschließt eine Sondervergütung der Hausverwaltung Nymphenburg HVN GmbH für die Umsetzung der gesetzlichen Informationspflicht bzgl. der Energieverordnungen in Höhe von 75 € zzgl. MwSt. Die Finanzierung erfolgt aus dem Wirtschaftsplan.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen: 961,59 MEA    Nein-Stimmen: 0 MEA    Enthaltungen: 0 MEA

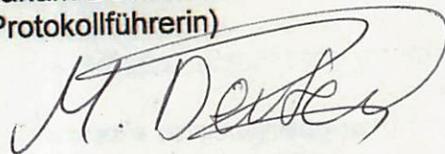
### **TOP 12: Verschiedenes (keine Beschlüsse möglich)**

- Die Hausverwaltung soll im nächsten Jahr einen onlinefähigen Raum buchen, evtl. im Gasthaus Hohenwart.
- Die Statik und Stabilität der Treppe soll geprüft werden.
- Ein Maurer soll die Fassade des Rückgebäude beim Regenfallrohr neu verputzen und auch schlechte Stellen im Treppenhaus ausbessern.
- Die HV soll einen Aushang anbringen, dass keine Gegenstände auf der Kellertreppe Rückgebäude.
- Die Schwingtüre nach Außen vom VDG stellt ein Problem bei der Energieeinsparung dar. Die HV soll diesen Hinweis an den Energieberater geben. Frau Rude weist darauf hin, dass der Schnee auf Höhe der Heizungs/Warmwasserleitungen im Hof schmilzt, auch das soll dem Energieberater weitergegeben werden.



Valerie Diallo  
(Versammlungsleitung)

Mariam Devdariani .  
(Protokollführerin)



Ralf Burtscher  
(Verwaltungsbeirat)



Peter Langer  
(Verwaltungsbeirat)

