

Beschlussprotokoll

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

<i>Datum:</i>	<i>19.06.2024</i>
<i>Uhrzeit:</i>	<i>18:00 Uhr – 21Uhr 35</i>
<i>Versammlungsort:</i>	<i>Wirtshaus Hohenwart, Gietlstraße 15</i>
<i>Versammlungsleitung:</i>	<i>Frau Dr. Valerie Diallo</i>
<i>Protokollführung:</i>	<i>Frau Mariam Devdariani</i>
<i>Anwesende/vertr. Stimmen</i>	<i>1.000 von 1.000 Miteigentumsanteilen</i>
<i>Abstimmung:</i>	<i>durch Handzeichen</i>

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 1.000 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: Präsentation des Berichts der Fa. Energiespezialisten durch Herrn Daniel Keller

Wie in der letzten Versammlung beschlossen, hat die Fa. Energiespezialisten einen individuellen Sanierungsfahrplan erstellt, der als Voraussetzung für eine Förderung der neuen Fenster dienen soll. Herr Keller präsentiert seinen Bericht und die Eigentümer stellen ihm entsprechende Fragen.

TOP 3: Besprechung und Beschlussfassung über die Festsetzung von Nachschüssen gemäß Jahresgesamt- und Einzeljahresabrechnungen 2023

3.1: Erläuterung

Die Abrechnung ergibt ein Guthaben in Höhe von 18.281,80 €.
Zum 31.12.2023 betrug die Rücklage 21.847,45 €.

3.2: Belegprüfungsbericht

Dem Verwaltungsbeirat wurden alle Belege, Kontoblätter und Kontoauszüge online zur Verfügung gestellt. Frau Burtscher und Herr Häberlein führen dazu aus: Es gab keine Auffälligkeiten.

Frau Burtscher weist darauf hin, dass seit Jahren die Position „nicht genehmigte Abrechnung 2015“ in der Abrechnung ausgewiesen ist. Die HV wird diese in Zukunft entfernen, es handelt sich nur um einen Darstellungspunkt.

3.3: Genehmigung der Abrechnungsspitze

Beschlussantrag:

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2023 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt am 19.07.2024. Etwaige Guthaben der Eigentümer hat

der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht - zu diesem Termin zu überweisen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen: 1.000 MEA Nein-Stimmen: 0 MEA Enthaltungen: 0 MEA

3.4: 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 2023 entlastet werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen mit Enthaltung der Beiräte

Ja-Stimmen 435,28 MEA Nein-Stimmen: 0 MEA Enthaltungen: 526,31 MEA

TOP 4: Besprechung und Beschlussfassung über die Festsetzung der Beitragsvorschüsse gemäß Jahresgesamt- und Einzelwirtschaftsplänen 2024

4.1: Erläuterung

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

4.2: Genehmigung

Beschlussantrag:

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2024 werden genehmigt mit Fälligkeit zum 01.08.2024. Am gleichen Tag werden auch die Differenzen zwischen den bisherigen und den neuen Vorschüssen vom 01.01.2024 bis 31.07.2024 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: 1.000 MEA Nein-Stimmen: 0 MEA Enthaltungen: 0 MEA

TOP 5: Antrag von Herrn Pavlovic: Herr Pavlovic bittet die WEG um Zustimmung für die Umwidmung seiner Lagereinheit in eine Büroeinheit

Herr Pavlovic hatte der HV bereits Bilder zur Verfügung gestellt, die die HV ins Kundenportal eingestellt hat.

Er teilt folgendes mit: *Ich hoffe, dass die anderen Eigentümer verstehen, dass dieser Ausbau bzw. die Sanierung eine positive Veränderung und eine Bereicherung für das gesamte Haus darstellt.*

Durch unsere Bemühungen wurde sichergestellt, dass der Keller trocken bleibt, wodurch die Mieter im Erdgeschoss keine Probleme mehr mit Schimmel haben sollten. Unser Ziel ist es, einen friedlichen Weg zu finden, um den Keller von einem Lagerraum in ein Büro umzuwandeln und entsprechend umzuschreiben.

Vielen Dank für Ihr Verständnis und Ihre Unterstützung.

Eine Umwidmung müsste nicht wie gedacht, eine Änderung der Teilungserklärung voraussetzen, wohl aber eine Genehmigung der Stadt München.

Nachricht des RA Winkler:

„Vielen Dank für die Übersendung der Teilungserklärung. Nach Sichtung derselben komme ich zu folgenden Ergebnissen:

Wenn ich dies richtig sehe, geht es hier um das Sondereigentum Nr. 10, welches in der Tat als Lagerraum eingestuft ist. Nach dieser Zweckbestimmung dürfte der Eigentümer den Raum in der Tat nicht als Büro nutzen.

Eine Änderung der Teilungserklärung durch notarielle Vereinbarung aller Eigentümer dürfte allerdings nicht erforderlich sein. Vielmehr enthält § 14 der Gemeinschaftsordnung eine allgemeine Öffnungsklausel, mit der Änderungen der Gemeinschaftsordnung mit Dreiviertelmehrheit möglich sind. Gemäß der beigefügten Entscheidung des Bundesgerichtshofs umfasst eine solche Öffnungsklausel auch die Möglichkeit zur Änderung der Zweckbestimmung, wenn der betreffende Eigentümer mit dieser Änderung einverstanden ist.

Wenn der Eigentümer also eine ausreichende Mehrheit hinter sich bringt, kann er die Änderung der Zweckbestimmung durch Beschluss umsetzen. Der Beschluss, der auf einer Öffnungsklausel beruht, ist allerdings im Grundbuch einzutragen, um auch gegenüber Rechtsnachfolgern zu wirken. Dies ist jedoch in der Regel deutlich günstiger und einfacher zu bewerkstelligen als eine Änderung der Teilungserklärung durch einen von allen Eigentümern zu unterzeichnenden Nachtrag.“

Der TOP wird vertagt, Herr Pavlovic soll erst darlegen, was sich damit für die Hausgemeinschaft ändert in Bezug auf den Brandschutz etc. Die Eigentümer kritisieren, dass Herr Pavlovic jetzt im Nachgang um Erlaubnis fragt, obwohl die Umsetzung schon erfolgt ist. Insbesondere wurde die Einheit an die Heizung angeschlossen, wobei es Probleme mit dem Heizungssystem insgesamt gegeben hatte.

TOP 6: Kaminsanierung statt Kaminabtragung

Auf der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 04.07.2023 wurde folgendes beschlossen:

Beschlussantrag: Das Angebot der Fa. Kaminbau Kastner vom 03.07.2023 über die Kaminabtragung 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.

Nach der Versammlung hat der Beirat Herr Langer bei der Hausverwaltung angerufen und mitgeteilt, dass er und Herr Burtscher es für sinnvoll halten, den Kamin zu erhalten. Dieser könnte in Zukunft für Leitungen von einer Photovoltaikanlage oder auch Glasfaser etc. genutzt werden.

Daraufhin hat die Hausverwaltung von der Firma „Kaminbau Kastner“ ein

entsprechendes Angebot eingeholt. Die Sanierungskosten belaufen sich auf 10.370,85 €. Es sollte deshalb über ein Umlaufverfahren beschlossen werden, ob hier der Kamin saniert oder abgebaut werden soll. Der Beschluss wurde mit einer Gegenstimme abgelehnt.

Herr Langer hatte daraufhin noch die Idee, einen Spengler um ein Angebot zu bitten für die Verblechung des Kamins. Dies wäre wohl eine günstigere und pragmatische Lösung, allerdings würde der Denkmalschutz das vermutlich nicht erlauben.

Beschlussantrag: Der TOP 8 der Eigentümerversammlung vom 04.07.2023 soll aufgehoben werden. Stattdessen soll das Angebot der Fa. Kaminbau Kastner vom 17.07.2023 über die Kaminsanierung mit Kosten in Höhe von 10.370,85 € beauftragt werden. Die Finanzierung erfolgt über eine Entnahme aus der Rücklage in Höhe der tatsächlich angefallenen Kosten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen: 1.000 MEA Nein-Stimmen: 0 MEA Enthaltungen: 0 MEA

TOP 7: Öffnungsklauseln in der Teilungserklärung

Öffnungsklauseln in der Teilungserklärung eröffnet den Wohnungseigentümern die Möglichkeit, Vereinbarungen durch einfachen Mehrheitsbeschluss abzuändern oder eine vom Gesetz abweichende Regelung per Beschluss zu fassen.

Um einen besseren Erwerberschutz zu gewährleisten, bedürfen Beschlüsse, die die Eigentümer auf Grundlage einer vereinbarten Öffnungsklausel gefasst haben, seit der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes der Eintragung im Grundbuch. Das gilt insbesondere auch für Altbeschlüsse, die nachträglich eingetragen werden müssen.

Einzutragen sind:

- Beschlüsse, die die Verteilung der Nutzungen abweichend von [§16 I WEG](#) regeln
- Beschlüsse, durch die die Erhaltungslast (also nicht nur die Verteilung der Erhaltungskosten)
z.B. für Fenster abweichend geregelt wird

Sollten Beschlüsse, die vor dem 1.12.2020 auf der Basis einer Öffnungsklausel gefasst wurden, bis Ende 2025 nicht eingetragen sein, sind danach in die Gemeinschaft eintretende Erwerber an diese Beschlüsse grundsätzlich nicht gebunden.

Die HV hat bereits festgestellt, dass es in der Teilungserklärung eine Öffnungsklausel gibt, die eine Änderung der Teilungserklärung mit einfacher Mehrheit zulässt. Die HV müsste jetzt prüfen, ob jemals seit Beginn der WEG-Beschlüsse gefasst wurden, die eine Änderung der Teilungserklärung beinhalten. Dieser Aufwand müsste allerdings auf Stundenbasis vergütet werden. Alternativ könnte ein Anwalt damit beauftragt werden oder die Eigentümer nehmen die Prüfung selbst vor.

Beschlussantrag:

Herr RA Winkler soll mit der Prüfung der Teilungserklärung auf Öffnungsklauseln beauftragt werden. Sein Stundensatz beträgt 250 € zzgl. 19 % MwSt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen: 1.000 MEA Nein-Stimmen: 0 MEA Enthaltungen: 0 MEA

TOP 8: Kellerverteilung der Trinkwasserleitungen erneuern

Herr Bichler, der auch die Gefährdungsanalyse erstellt hat bzgl. der Legionellenkontamination des Trinkwassers, empfiehlt folgende Maßnahme:

Die Technik der Trinkwasserverrohrung ist in einem veralteten Zustand. Mit der gegebenen andauernden mikrobiologischen Kontamination ist eine Reinigung oder Desinfektion der Rohre wahrscheinlich nicht mit Erfolg gekrönt. Da kann es eher sein, dass die Ergebnisse noch schlechter werden. Wir können ja nicht sehen, wie stark der Biofilm im Rohrsystem ist. Fräst man bei einer Reinigung / Desinfektion nur an der Oberfläche des Biofilms herum, bleiben Teile im System zurück, das dann zu einer noch sehr viel höheren Belastung führen kann. Erfahrungsgemäß sind die Ablagerungen im waagrechten System stärker als in der Senkrechten. Deshalb der Vorschlag die Kellerverteilung erneuern und so vorbereiten, dass die weniger belastenden Steigstränge ggf. gereinigt oder desinfiziert werden können.

Fa. Holzinger + Nanko 81.511,67 EUR.

Beschlussantrag:

Die Eigentümer werden Maßnahmen über die Verbesserung des Trinkwassersystems im Nachgang zur Versammlung per Umlaufbeschluss beschließen, der mit einfacher Mehrheit wirksam wird. Die Hausverwaltung wird insbesondere darüber informieren, ob es noch Totleitungen gibt, die abgebaut werden könnten und wie mit den Leitungen unter dem Hof zu verfahren ist und wie die Situation im DG Rückgebäude ist.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen: MEA Nein-Stimmen: 0 MEA Enthaltungen: 0 MEA

TOP 9: Erneuerung von Fenstern und Wohnungstüre

Verschiedene Eigentümer wollen Ihre Fenster erneuern lassen. Alle Wohnungen mit Interessenten für eine Fenstererneuerung wurden angesehen.

Angebote Fa. Hapa:

Treppenhausfenster – 4.553,06 €

Wohnungstür pro Wohnung 3.492,41 €

Hausgang Rückgebäude – 4.680,51

Rückgebäude EG – 4.886,02

Rückgebäude 5.211,84

Rückgebäude Rechts 1 OG – 4.886,02

Rückgebäude Rechts 2 OG- 4.886,02

EG-Apartment – 6.350,67

Beschlussantrag:

Über die Erneuerung der Fenster sollen drei Angebote für denkmalgerechte Holzfenster und neue Wohnungsabschlusstüren eingeholt werden, über die in einer weiteren Versammlung die Ende Oktober stattfinden soll, beschlossen werden soll. Herr Fischer fragt bei den Nachbarn an, wie dort der Balkonanbau erfolgt ist. Die Farbe der Wohnungsabschlusstüren soll in weiß angefragt werden.

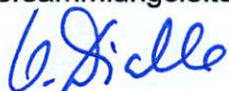
Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen: 1.000 MEA Nein-Stimmen: 0 MEA Enthaltungen: 0 MEA

TOP 10: Verschiedenes

Hier wurden keine Anliegen genannt.

Valerie Diallo
(Versammlungsleitung)



08.07.2024

Ralf Burtscher
(Verwaltungsbeirat)



Max Häberlein
(Verwaltungsbeirat)

Mariam Devdariani
(Protokollführerin)



04.09.2024

Peter Langer
(Verwaltungsbeirat)



18.75

18.75