

Beschlussprotokoll

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

<i>Datum:</i>	<i>19.05.2022</i>
<i>Uhrzeit:</i>	<i>18:18 Uhr – 20 Uhr 38</i>
<i>Versammlungsort:</i>	<i>Gaststätte Zunfthaus, Thalkirchner Str. 76 81541 München</i>
<i>Versammlungsleitung:</i>	<i>Frau Dr. Valerie Diallo</i>
<i>Protokollführung:</i>	<i>Frau Mariam Devdariani</i>
<i>Anwesende/vertr. Stimmen</i>	<i>817 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 817 Miteigentumsanteile von insgesamt 1.000 Miteigentumsanteilen vertreten. Die Versammlung ist beschlussfähig.

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 2021

2.1: Erläuterung

Die Abrechnung ergibt ein Guthaben in Höhe von 9.501,58 €. Zum 31.12.2021 betrug die Rücklage 16.554,56 €.

2.2: Belegprüfungsbericht

Dem Verwaltungsbeirat wurden alle Belege, Kontoblätter und Kontoauszüge online zur Verfügung gestellt. Aufgrund der kurzfristigen Übermittlung konnten die Unterlagen aber noch nicht abschließend geprüft werden.

2.3: Genehmigung der Abrechnungsspitze

2.3.1 Beschlussantrag:

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2021 werden genehmigt und fällig gestellt unter dem Vorbehalt der Prüfung des Verwaltungsbeirats. Der Einzug der Forderungen erfolgt am 20.06.2022. Etwaige Guthaben der Eigentümer hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht - zu diesem Termin zu überweisen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen: 817 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 2021 entlastet werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen mit Enthaltung der Beiräte
Ja-Stimmen 267,63 MEA Nein-Stimmen: 0 MEA Enthaltungen: 526,31 MEA

TOP 3: Besprechung und Beschlussfassung über die Festsetzung der Beitragsvorschüsse gemäß Jahresgesamt- und Einzelwirtschaftsplänen 2022

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 2022 werden genehmigt mit Fälligkeit zum 01.07.2022. Am gleichen Tag werden auch die Differenzen zwischen den bisherigen und den neuen Vorschüssen vom 01.01.2022 bis 30.06.2022 rückwirkend fällig. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2021 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen: 817 MEA Nein-Stimmen: 0 MEA Enthaltungen: 0 MEA

TOP 4: Beschluss zur Digitalisierung von neuen Dokumenten

Beschlussantrag: Die Wohnungseigentümer ermächtigen den Verwalter, neu eingehende Verwaltungsunterlagen zu digitalisieren und das Papierdokument zu vernichten. Das gilt insbesondere für Rechnungen, Korrespondenz und formfrei zu schließende Verträge wie Wartungsverträge. Wird durch die Originale eine zur Wirksamkeit erforderliche Form wie notarielle Beurkundung oder Schriftform gewahrt (z.B. Bürgschaften), sind diese Originaldokumente zu verwahren.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen: 817 MEA Nein-Stimmen: 0 MEA Enthaltungen: 0 MEA

TOP 5: Beschluss über die Vernichtung von Akten, die 10 Jahre und älter sind

Beschlussantrag:

Der jeweiligen Hausverwaltung der WEG wird es gestattet, Unterlagen der Buchhaltung, die 10 Jahre und älter sind, vernichten zu lassen. Bestandsunterlagen wie die Teilungserklärung, Protokolle, Pläne und technische Unterlagen sind hiervon ausgenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen: 817 MEA Nein-Stimmen: 0 MEA Enthaltungen: 0 MEA

TOP 6: Vorteilhafte Gasverträge durch Zusammenarbeit mit dem Energiemakler Konzept Gruppe GmbH & Co. KG

Um günstige Vertragsbedingungen aushandeln zu können, benötigt die Verwaltung eine Freigabe seitens der WEG, dass der Energiemakler Konzept Gruppe GmbH & Co. KG, die Gasverträge der WEG verwalten darf, um die vorteilhaftesten Konditionen für die Gaslieferung der WEG zu erhalten. Dadurch sind weitaus günstigere Tarife zu erzielen als durch das Beziehen des Gases bei dem Grundversorger, den Stadtwerken München (SWM). Ein Vertragsabschluss bei diesem bleibt der WEG jedoch weiterhin freigestellt.

Beschlussantrag: Die WEG gestattet der Hausverwaltung Verträge für die Gaslieferung selbst abzuschließen, so dass ein möglichst günstiger Tarif gewählt werden kann.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen: 817 MEA Nein-Stimmen: 0 MEA Enthaltungen: 0 MEA

TOP 7: Fenster

Im Nachgang zum Auftrag der Fenstererneuerung der Wohnung von Herrn Leo Häberlein wurde auch ein Angebot für die Fenstererneuerung in der Wohnung von Herrn Burtscher / Mieterin Weishaupt angefragt. Die Fa. Axenbeck bietet das Fenster für ca. 2.142,00 € an, die beiden Fenster in der Wohnung 6.664,00 €.

Beschlussantrag: Das Angebot der Fa. Axenbeck vom 02.07.2021 mit der Nummer 21-0516 über die Erneuerung der zwei Gaubenfenster in der Wohnung von Herrn Leo Häberlein und das Angebot vom 18.05.2022 über das Badfenster in der Wohnung von Herrn Burtscher / Mieterin Weishaupt, soll beauftragt werden. Die Kosten von ca. 8.806,00 € werden aus der Rücklage finanziert in der Höhe der tatsächlich angefallenen Kosten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen: 817 MEA Nein-Stimmen: 0 MEA Enthaltungen: 0 MEA

TOP 8: Außenwasserhahn für den Hof

Es besteht der Wunsch einiger Bewohner, einen Außenwasserhahn zum Gießen installieren zu lassen.

Folgende Angebote liegen vor:

Angebot Fa. Stadler: 1.093,37 €

Angebot J.Baumgartner GmbH: 1.124,43 €

Angebot Fa. Stadler für einen frostsicheren Außenwasserhahn: 1.421,22 €

Beschlussantrag: Das Angebot der Fa. Stadler vom 18.05.2022 über die Installation eines frostsicheren Außenwasserhahns für den Innenhof soll beauftragt werden. Die Kosten in Höhe von 1.421,22 € werden aus dem Wirtschaftsplan finanziert.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen: 817 MEA Nein-Stimmen: 0 MEA Enthaltungen: 0 MEA

TOP 9: Feuchtigkeitseintrag in den Keller von Herr Pavlovic

Nach wie vor kann Herr Pavlovic seine Einheit nicht nutzen. Abdichtungsarbeiten am Treppenabgang sind sehr teuer. Ein Angebot der Fa. Sommerauer liegt vor. Evtl. wäre der Einbau eines wasserdichten Kellerfensters zielführend. Diskussion und Beschluss über weitere Maßnahmen.

Beschlussantrag: Der Gully am Ende der Treppe zur Einheit von Herrn Pavlovic soll auf Durchgängigkeit überprüft werden. Die Hausverwaltung wird ein Angebot einholen, um die Verkehrssicherheit der Treppe zu gewährleisten. Über dieses Angebot soll per Umlaufbeschluss beschlossen werden, der mit einfacher Mehrheit wirksam wird.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen: 817 MEA Nein-Stimmen: 0 MEA Enthaltungen: 0 MEA

TOP 10: Verkauf der Fläche des Gemeinschaftseigentums, die Ursache des Rechtsstreits mit Frau Rude war

Die Hausverwaltung schlägt vor, dass Frau Rude die Fläche zum damaligen m²-Preis von der WEG abkauft.

Beschlussantrag: Die WEG würde den Quadratmeter, der die Ursache für den vergangenen Rechtsstreit war, offiziell an Frau Rude verkaufen zu einem Preis von 1.500 €. Sollte sich Frau Rude entscheiden, auf dieses Verkaufsangebot einzugehen, soll sie sich bei der Hausverwaltung melden, damit diese die notarielle Beurkundung vorbereiten kann.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen.

Ja-Stimmen: 817 MEA Nein-Stimmen: 0 MEA Enthaltungen: 0 MEA

TOP 11: Verschiedenes (keine Beschlüsse möglich)

- Mülltonnenhäuschen:

Vorschlag von Frau Weishaupt, Mieterin von Herrn Burtscher: Der Hof erweckt 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 HV soll dies für die nächste ETV vorbereiten.

- Das Wartungsangebot der Fa. Royal-Service für eine regelmäßige Trinkwasseruntersuchung soll beauftragt werden.

57,50 € je Stk. Trinkwasserprobenahme und Analytik Parameter Legionella spec.

86,25 € je Stk. Trinkwasserprobenahme und Analytik Parameter Mikrobiologie (unter §2 bennant)

65,00 € je Stk. Trinkwasserprobenahme und Analytik Parameter Metalle

37,50 € je Stk. Auswertung Ergebnisse der Analytik je Hauseingang.

Herr Burtscher hat den Verdacht, dass die Vorverwalterin, Frau Karrasch, durch überhöhte Wasserkosten einen illegalen Zuverdienst erhalten hat. Die Hausverwaltung soll prüfen, ob die Belege mit den Wasserkosten übereinstimmen.

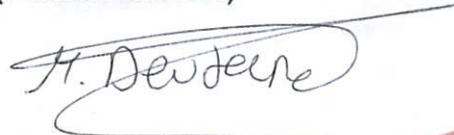
Die Mieter, die sich für den Garten engagieren, können ab sofort entsprechende Rechnungen für Pflanzen oder Erde bei der Hausverwaltung einreichen, maximaler Betrag ca. 300 €.

München, den 19.05.2022



Valerie Diallo
(Versammlungsleitung)

Mariam Devdariani
(Protokollführerin)



Ralf Burtscher
(Verwaltungsbeirat)



Max Häberlein
(Verwaltungsbeirat)