

Protokoll

Versammlung der WEG Nadistr. 04 - 12
am 20.05.2019
im Forum II/Kulturzentrum, Nadistr. 3, 80809 München

1. Beschlussfähigkeit

Die Versammlung wird um 18:45 Uhr unter Verweis auf § 12 Ziff. 4 der Gemeinschaftsordnung eröffnet. Zu Beginn der Versammlung sind 4.163,76/1000stel Miteigentumsanteilen (64 Wohnungseigentümer | 30 Garageigentümer) anwesend oder vertretend. Im Verlauf der Versammlung ergänzen weitere Eigentümer die Versammlung.

2. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 18.04.2019. Die Einladung erfolgte unter Einhaltung der Mindestfrist von zwei Wochen. Die Einberufung erfolgte somit form- und fristgerecht. Einwendungen werden nicht erhoben

3. Stimmrecht

Bei der Eigentümerversammlung und bei etwaigen sonstigen Entscheidungen hat jeder Eigentümer so viele Stimmen als er Eigentumsrechte hat.

4. Versammlungsleiter/Protokollführer:

ODVG Olympiadorf Verwaltung GmbH, i.V. Karl Bachmaier

Herr Bachmaier berichtet kurz über die Veränderungen innerhalb der ODVG und der noch nicht final abgeschlossenen Übertragung der Geschäftsanteile. Die bekannten Ansprechpartner (Technik: Herr Lipp | Buchhaltung: Herr Bitz | Sekretariat: Frau Bitz) sowie der Standort der ODVG bleiben wie bekannt bestehen.

Geschäftsordnungsantrag:

Die Abhandlung des Tagesordnungspunktes 5 erfolgt vor Tagesordnungspunkt 1. Zur Vorstellung der Erkenntnisse aus der Glasfaserverlegung im Musterhaus Nadistr. 24 werden Herr Falkner (Firma M-net) und Herr Jahraus (Miteigentümer der Nachbargemeinschaft) zugelassen.

Der Geschäftsordnungsantrag wird ohne Gegenstimmen und Enthaltungen einstimmig angenommen.

Anm. der Verwaltung: Im Laufe der Versammlung ergänzen weitere Eigentümer die Versammlung, so dass vor Beschlussfassung zu TOP 5 insgesamt 4.593,18/10.000tel Miteigentumsanteile (71 Wohnungen | 34 Garagen) anwesend oder vertreten waren.

TOP 05. Beschluss zur Glasfaserverlegung in den Wohnungen

Herr Jahraus (Eigentümer Nadistr. 24) berichtet über die vorhandene, vermutlich 50 Jahre alte, Koaxial-Infrastruktur der TV/Radioversorgung. Diese war zu Zeiten der analogen Signallieferungen ausreichend. Mittlerweile sind diese Leitungen (z.T. ungenügend abgeschirmt) überaltert und nicht mehr zeitgemäß. In der Nadistr.24 wurde das Pilotprojekt „Ertüchtigung der gemeinschaftlichen Infrastruktur Versorgung mit TV/Radio-Anschluss“ der Wohnungen mit einem Glasfaseranschluss im Sondereigentum abgeschlossen (prioritär durch Leitungsführung im vorhandenen Rohr des Telefonkabels und Anschlussdose in der unmittelbaren Umgebung der Telekomdose;

hilfsweise - falls dieser Leitungsführung aus unterschiedlichen technischen Gründen nicht erfolgen konnte - durch Leitungsführung im vorhandenen Rohr des Kabels der Gegensprechanlage und Anschlussdose in der näheren Umgebung der Gegensprechanlage;

oder – falls auch diese Leitungsführung nicht möglich war – durch Verlegung Aufputz im Etagenflur und in der Nähe der Wohnungstüre).

Herr Jahraus trägt ergänzend vor, dass es lediglich bei 5 von 32 Wohnungen zu kleineren Problemen gekommen ist, da die Zuleitungen durch Umbaumaßnahmen verändert wurden. Der Umstieg auf Glasfasertechnologie ist als erforderliche Modernisierungsmaßnahme anzusehen, um eine störungsfreie TV-Signalversorgung sicherzustellen.

In einer Musterwohnung wurde darüber hinaus ermittelt, welche weiteren Kosten für eine von der Bewohnerin/vom Bewohner individuell gewünschten Weiterverlegung zu einem anderen Punkt entstehen können (beispielsweise dorthin, wo sich die meisten Endgeräte befinden, die angeschlossen werden sollen. Herr Falkner stellt den anwesenden Eigentümern die Glasfaserabschlusssdose, die ONT-Box (optisch elektrischer Wandler) sowie das Verbindungskabel vor. Die derzeitige Senderliste der Firma M-net wird der Verwaltung übergeben. Über Herrn Jahraus erfolgt erneut eine detaillierte Aufklärung der möglichen wohnungsseitigen Verkabelungsmöglichkeiten. Die Firma M-net sichert zu, dass je lfd. Meter der individuell zu beauftragenden weiterführenden wohnungsinternen Verkabelung 10 € netto in Rechnung gestellt werden.

Es wird in der anschließenden Diskussion nochmals klar darauf hingewiesen, dass Erschließung mit Glasfaseranschlüssen keine Auswirkungen auf individuelle Internet- und Telefonverträge hat. Grundsätzlich ist jedoch auch hier ein Anbieterwechsel auf M-net möglich. Es wird jedoch dringend empfohlen, einen Wechsel vorab mit der Firma M-net zur Abklärung zu bringen.

Die vorhandenen Kupferleitungen (für Telefon/Internet) und Koaxialkabel (für den bisherigen TV/Radio-Empfang) verbleiben im Bestand. Es werden lediglich zusätzliche Glasfaserleitungen (meist) durch die bestehende Verrohrung geführt.

Für die Errichtung eines Glasfaseranschlusses bis in jede Wohnung ist derzeit mit Schätzkosten von 550 € / Wohnung auszugehen. Als Alternative zu den einmalig anfallenden Investitionskosten bietet sich der Abschluss eines Signallieferungsvertrags mit einer Laufzeit von 10 Jahren an. In den Kosten der Signallieferung inkl. Service und Wartung in Höhe von € 6,79 (netto, je Wohneinheit, je Monat) sind Installationskosten in Höhe von monatlich € 3,50 netto enthalten.

Es soll nunmehr ein Beschluss zur Verlegung des Glasfaseranschlusses bis in **jede** Wohnung der Eigentümergemeinschaft gefasst werden.

- ✓ Aufbau und Betrieb eines LWL von einem zentralen ÜP in Sternstruktur bis in jede Wohnung der Gebäude (FTTH)
- ✓ Installation der notwendigen Komponenten
- ✓ Installation einer Glasfaser-Abschlusssdose je Wohnung sowie eines ONT (optisch elektrischer Wandler). Der Installationsort der ONT befindet sich innerhalb 1 lfm. vom Wandauslass des bestehenden Telefon-Kabels bzw. des ggf. technisch notwendigerweise an einem alternativen Ort der installierten Glasfaser-Abschlusssdose.
- ✓ TV-Signallieferung bis zum jeweiligen ONT
- ✓ Service und Wartung während der Vertragslaufzeit

(05.01.) Beschlussantrag:

1. Die Eigentümerversammlung beauftragt die Firma M-net mit der Ertüchtigung der gemeinschaftlichen Infrastruktur (Versorgung mit TV/Radio-Anschluss) der Wohnungen der Nadistr. 4 - 12 mit einem Glasfaseranschluss analog der bereits im Musterhaus Nadistr. 24 erfolgten Umsetzung mit folgender Priorisierung:

- a) Leitungsführung im vorhandenen Rohr des Telefonkabels und Setzen der Glasfaser-Anschlusssdose in der unmittelbaren Umgebung der ursprünglichen Telekomdose;
- b) hilfsweise - falls dieser Leitungsführung aus unterschiedlichen technischen Gründen nicht erfolgen kann - durch Leitungsführung im vorhandenen Rohr des Kabels der Gegensprechanlage und Anschlusssdose in der näheren Umgebung der Gegensprechanlage;
- c) oder – falls auch diese Leitungsführung nicht möglich ist – durch Verlegung Aufputz im Etagen-/Wohnungsflur und Setzen der Glasfaser-Anschlusssdose in der Nähe der Wohnungstüre.

2. Die Arbeiten werden über einen MietSERVICEvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren zu monatlichen Kosten in Höhe von € 6,79 / Wohneinheit zzgl. gesetzl. Mehrwertsteuer finanziert. Die Umlage erfolgt über die Jahresabrechnung. Folgende Leistungen sind beinhaltet:

- a) Der Aufbau und Betrieb eines LWL-Netzes (Lichtwellenleiternetzes) von einem zentralen Übergabepunkt in Sternstruktur bis in jede Wohnung des Gebäudes mit Installation der notwendigen Komponenten wie z. B. einer Glasfaser-Anschlusssdose sowie eines ONT (optisch elektrischer Wandler) innerhalb von einem Meter bei der gesetzten Glasfaser-Anschlusssdose. Auf Wunsch der Bewohner kann diese ggf. auch an einem anderen Ort in der Wohnung installiert werden, beispielsweise dort, wo die meisten der anzuschließenden Endgeräte in der Nähe sind, so dass größere Verkabelungsstrecken (bspw. zwischen TV-Gerät und ONT mittels notwendigem relativ dickem Koaxialkabel) vermieden werden können (gesonderte Berechnung) Signallieferung bis zum jeweiligen ONT je Wohnung sowie
- b) Service und Wartung einschließlich des jeweiligen ONT.

3. Die zu beauftragenden Arbeiten sollen so rechtzeitig abgeschlossen werden, dass eine Kündigung des laufenden Liefer- und Wartungsvertrages mit Pjur rechtswirksam zum Jahresende 2019 erfolgen kann. Die LWL-Anschlüsse werden Haus für Haus durchgeführt. Signallieferung, Service und Wartung beginnen kostenneutral mit Abschluss der Arbeiten je Haus. M-net stellt sicher, dass während der Ar-

beiten für die Hausverwaltung eine Bauleitung direkt vor Ort, jedenfalls aber zuverlässig zeitnahe erreichbar ist.

4. Läuft der 10-jährige Mietservicevertrag aus und wird mit M-net kein Anschlussvertrag über Signallieferung, Service und Wartung abgeschlossen (Kosten dafür ohne die dann vollständig abgeleisteten Zahlungen für die Installation), so geht die - fehlerfrei funktionierende - LWL-Infrastruktur ohne Weiteres zu diesem Zeitpunkt in das Eigentum der Eigentümergemeinschaft über.

5. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Arbeiten namens und im Auftrag der Eigentümergemeinschaft zu beauftragen. Der Mietservicevertrag soll zum 1. Januar 2020 beginnen.

6. Sollte im Zusammenhang mit der Umsetzung der Arbeiten Koordinations- oder Klärungsaufwand für die Hausverwaltung anfallen, ist die Verwaltung berechtigt, diese auf Nachweis und Stundenbasis abzurechnen. Der Stundensatz beträgt für Sekretariatstätigkeiten € 39,00 bzw. für Technikerleistungen € 59,00 zzgl. gesetzl. MwSt.

Ja-Stimmen: 93
Enthaltungen: 1
Nein-Stimmen: 11

Beschlussverkündung: mehrheitlich angenommen

TOP 1: JAHRESABSCHLUSS 2018

Wie im Vorjahr wurde eine ausführliche Rechnungsprüfung durch Herrn Sedlmeier und Herrn Krausen durchgeführt. Der Versammlungsleiter stellt die wesentlichen Kostentreiber beispielhaft dar und verweist auf den der Einladung beiliegenden Kostenvergleich.

- Die Kosten der ODBG lagen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit € 130.029,78 deutlich unter dem geplanten Wert von € 162.000.
- Die Heiz-/Warmwasserkosten sind gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken.
- Die Kosten für Kaltwasserkosten sanken um ~ € 5.000
- Für die Beseitigung von mehreren Versicherungsschäden mussten € 46.950,92 aufgewendet werden. Diesen Aufwendungen stehen Versicherungserstattungen in Höhe von € 9.490,70 (Position „Erst. Versicherung“) gegenüber. Differenzen begründen sich in vereinbarten Selbstbehalten, nicht erstattungsfähige Schäden oder jahresübergreifenden Zahlungen.
- Für Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäude wurde ein Betrag von € 25.069,90 aufgewendet und lag somit konstant innerhalb des Wirtschaftsplanansatzes. Für Reparaturarbeiten an den Aufzugsanlagen wurden € 74,08 aufgewendet. Für Terrassen-/Flachdachabdichtungen wurden € 48904,57 aufgewendet. Für Sanierungsmaßnahmen an der Heiz- und Trinkwasseranlage (Austausch von Warmwasserzählern mit teilweise notwendigem Austausch von Absperrventilen) fielen insgesamt € 18.789,21 an.

Den Gesamtausgaben iHv € 746.103,15 stehen Gesamteinnahmen iHv € 823.940,78 gegenüber. Unter Berücksichtigung der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage mit 110.000,- € und einer Entnahme in Höhe von 20.000,- € endet das Abrechnungsergebnis mit einem Gesamtfehlbetrag iHv 12.162,37 €.

Rücklagenbestand zum 31.12.2018: € 341.072,95

Girokonto zum 31.12.2018:	€ 321.670,46
Festgeldkonto 1 392 425	€ 349,80
Festgeldkonto 41 392 425	€ 322,29

Herr Krausen gibt im Anschluss einen ausführlichen Bericht zur Prüfung der Abrechnungsunterlagen am 09.04.2019. Herr Krausen moniert in diesem Zusammenhang, dass es einige Beanstandungen gegeben habe, über deren Behebung ihm auch sechs Wochen nach der Bemängelung keine Reaktion der Verwaltung vorliegt. Exemplarisch werden Kosten der Sperrmüllentsorgung, Entwicklung der Versicherungsprämien, eine doppelt bezahlte Rechnung, Begleichung einer Rechnung die dem Sondereigentümer zuzuschreiben ist und eine Rechnungsstellung im Zusammenhang eines Mieterwechsels aufgeführt.

Herr Sedlmeier merkt in diesem Zusammenhang an, dass im Großen und Ganzen, bis auf die Rechnungsstellung der Sperrmüllentsorgung, alle Position in Abstimmung mit dem Buchhalter Herrn Bitz geklärt werden konnten.

Im Anschluss erfolgt ein reger Austausch über die Problematik des Sperrmüllanfalls und die Möglichkeit der Sperrmüllentsorgung über den Gewerbehof der ODBG. Der Versammlungsleiter schlägt vor, dem Protokollversand ein Infoschreiben zu dem Thema Müllentsorgung beizulegen, welches bereits im Jahr 2015 an die Bewohner verteilt wurde. Herr Mattern bittet zugleich um Aushang der aktuellen Hausordnung an den jeweiligen Weißen Brettern.

In der anschließenden Diskussion über die Qualität der Hausmeistertätigkeit wird bemängelt, dass notwendige Unterhaltsarbeiten, wie Austausch der Leuchtmittel, korrekte Einstellung von Türschließern, Reparaturen an

defekten Türstopperrn, einheitliche und aktuelle Beschilderung des Klingeltableaus etc. nicht oder nur mit mehrmonatiger Verspätung und nach mehrmaliger Abmahnung erledigt werden.

(1.01) Beschlussantrag:

- a) Die Jahresgesamtabrechnung vom 02.05.2019 mit Gesamtaufwendungen in Höhe von € 746.103,15 und einem errechneten Gesamtfehlbetrag in Höhe von € 12.162,37 wird anerkannt und genehmigt.
- b) Die Einzelabrechnungen 2018 vom 02.05.2019 sowie deren Abrechnungsspitzen werden genehmigt und zum 01.07.2019 zur Zahlung fällig gestellt. Die Verwalterin wird die Salden -bei Vorlage eines SEPA-Basislastschriftmandats- zum Fälligkeitszeitpunkt zur Verrechnung bringen.

Ja-Stimmen: 87
Enthaltungen: 15
Nein-Stimmen: 3

Beschlussverkündung: mehrheitlich angenommen

TOP 2: Wirtschaftsplan 2019/2020

Die budgetierten Beträge wurden im Rahmen der Rechnungsprüfung besprochen und beinhalten alle heute bekannten Anforderungen (z.B. ODBG, Heizkostenabrechnungsfirma, Stadtwerke, etc.) für das laufende Wirtschaftsjahr. Der Wirtschaftsplan 2019 vom 02.05.2019 wurde mit einem Gesamthaushaltsvolumen in Höhe von 827.500,- € angesetzt.

- Die Kostenansatz der ODBG reduziert sich auf € 139.000.
- Für Heizung/Warmwasser incl. Nebenkosten wurden € 180.000 veranschlagt.
- Für Instandhaltungen am Gebäude wurde erneut ein Ansatz von € 30.000 getätigt.
- Der Kostenansatz für Brandschutzmaßnahmen wurden von € 30.000 auf € 5.000 reduziert.
- Für Baumängelbeseitigungen (Terrassen-/Balkonabdichtungen) wurden ein Betrag in Höhe von € 110.000. Im Jahr 2018 fielen Ausgaben in Höhe von 48.904,57 € an.
- Die Zuführung zur Rücklage wird mit € 60.000,00 dotiert. Das entspricht in etwa € 5,16/m²Wfl. pro Jahr. Nach § 28 der II. Berechnungsverordnung wird für Wohnungen deren Bezugsfertigkeit zwischen 23 und 32 Jahren zurückliegt ein Satz von € 9,00 und bei mehr als 32 Jahren ein Satz von € 11,50 Euro angenommen.

Nach Beantwortung verschiedener Fragen wird folgender Antrag zu Abstimmung gebracht.

(2.01) Beschlussantrag:

- a) Die Eigentümergeinschaft beschließt den Gesamtwirtschaftsplan 2019 vom 02.05.2019 mit einem Haushaltsvolumen in Höhe von € 827.500 und der darin enthaltenen Zuführung zur Rücklage in Höhe von € 60.000.
- b) Die Einzelwirtschaftspläne 2019 vom 02.05.2019 werden anerkannt und genehmigt. Sie treten rückwirkend ab 01.01.2019 in Kraft und gelten bis zur Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan fort, längstens jedoch bis zum 31.12.2020. Gutschriften und Fehlbeträge aus der Anpassung des Vorauszahlungssolls im Jahr 2019 an den neuen Wirtschaftsplan werden zum 01.07.2019 fällig gestellt.
- c) Die aufgrund des jeweils beschlossenen Wirtschaftsplans und der beschlossenen Einzelwirtschaftspläne von den Wohnungseigentümern zu zahlenden Haushaltvorschüsse sind jeweils am 3. Werktag eines Kalendermonats im Voraus zur Zahlung fällig.

Ja-Stimmen: 103
Enthaltungen: 2
Nein-Stimmen: 0

Beschlussverkündung: mehrheitlich angenommen

Anmerkung von Herrn Sedlmeier: Der Kostenvergleich / Jahresabrechnung / Wirtschaftsplan sollte wieder auf das wesentliche reduziert werden.

TOP 3: ODBG

Ihre Miteigentümerin Frau Monika Mühlenbeck-Krausen, die als von Ihnen gewählte Treuhänderin Ihre Eigentümergeinschaft in der ODBG ehrenamtlich vertritt, erstattet ihren Bericht über das abgelaufene Jahr 2018, die Planungen und Arbeiten der ODBG in 2019 und über die Organisation der ODBG.

Was ist die ODBG?

Die Olympiadorf-Betrieb Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Wartungs KG, kurz ODBG, ist eine Gesellschaft aller Eigentümer im Olympischen Dorf. Es handelt sich dabei um einen reinen Eigenbetrieb, der - ohne Gewinnabsicht - im Kostenumlageverfahren arbeitet.

Alle insgesamt ca. 3.200 Wohnungseigentümer, die in 16 WEG zusammengeschlossen sind, und 90 Einzelhauseigentümer wählen und entsenden als ODBG-Gesellschafter je einen Treuhänder, der satzungsgemäß die Interessen aller Eigentümer im Dorf zu vertreten hat.

Im beratenden Beirat der ODBG sind seit langem unsere Miteigentümerin Frau Architektin Christine Peter und unser Miteigentümer und langjähriger Verwaltungsbeirat Herr Erich Sedlmeier.

Sowohl die ODBG-Gesellschafter als auch die ODBG-Beiräte sind ehrenamtlich tätig (die Sitzungsgelder der Treuhänderin betrugen im Jahr 2018 - in der Summe - € 105.--).

Das Tagesgeschäft besorgt der hauptamtlich tätige Geschäftsführer der ODBG, Herr Herbert Hantelmann.

Planmäßig finden pro Jahr vier Gesellschafterversammlungen statt,

sowie je ein weiterer Termin zu Vorbesprechungen des Wirtschaftsplanes und der Bilanz.

Zu allen diesen Terminen werden auch die ODBG-Beiräte eingeladen und nehmen beratend teil.

Wenn nötig, werden zusätzliche außerordentliche GV abgehalten.

[Weitere Erläuterungen zum Thema "was ist die ODBG eigentlich" finden sich in den Vorjahresberichten.]

ODBG-Betriebskosten

Die Bilanz 2018 für das abgelaufene Jahr wird wie immer bei der Gesellschafterversammlung im Juli (heuer am 11.07.2019) vorgelegt werden, nach Vorbesprechung am 27.05.2019.

Die Bilanz 2017: Am 05.07.2018 wurde der Jahresabschluss der ODBG festgestellt mit abrechenbaren Betriebskosten in Höhe von € 2.717.820,47

Die anteiligen ODBG-Betriebskosten für die WEG Nadistr. 4-12 finden sich in der Jahresabrechnung 2018 und im Wirtschaftsplan für 2019 der Hausverwaltung ODVG jeweils in der Zeile 9.

ODBG-Wirtschaftsplan für 2019

Der Wirtschaftsplan der ODBG für das Jahr 2019 wurde - nach der Vorbesprechung vom 19.11.2018 - von der Gesellschafterversammlung am 06.12.2018 einstimmig beschlossen mit einem Gesamtetat von € 3.108.169.--

Den aus diesem Wirtschaftsplan resultierenden Anteil der WEG Nadistr. 4-12 an den Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von € 138.036,17 (= mtl. € 11.503.--) hat die ODBG unserer Hausverwaltung ODVG am 13.12.2018 mitgeteilt.

Diese geplanten ODBG-Kosten erscheinen im Wirtschaftsplan für 2019 der Hausverwaltung ODVG in der Zeile 9 mit dem aufgerundeten Betrag von € 139.000.-- in der Zeile "ODBG-Betriebskosten".

Wofür verwendet die ODBG ihren Etat?

Die ODBG hat Aufgaben, die im Olympiadorf - auf Grund seiner besonderen Struktur - von einzelnen Grundstückseigentümern bzw. deren Hausverwaltungen nicht geleistet werden könnten.

Der Wirtschaftsplan der ODBG spiegelt ihre Aufgaben wider:

mit Kostenansätzen für Erschließung (€ 1.101.837.--), Grün - und Außenanlagen (€ 622.261.--), Schmutzwasser (€ 20.698.--) und Müllbeseitigung (€ 1.107.837.--).

Zur Kostenstelle „Erschließung“

gehören beispielsweise Aufwendungen nicht nur für Reinigung und Winterdienst (Fegen und Schneeräumen), Außenbeleuchtung, Media-Linie, und Beschilderung, sondern auch die Sanierung von Betonbrüstungen und -treppen und die Instandsetzung der Metall-Unterhangdecke in der Fahrstraße. Bei vorliegender Erlaubnis der Branddirektion soll 2019 in den Tunnelstraßen eine Brandmeldeanlage installiert werden.

Zur Kostenstelle „Grün- und Außenanlagen“

gehören Aufwendungen für Baumpflege, Laubbeseitigung, Rasenmähen (Anschaffung Großflächenmäher). Zu den Außenanlagen zählen auch Öki-Station, Nadisee, Brunnen, Kunstwerke, Spielplätze, und Bänke.

Zur Kostenstelle „Müllbeseitigung“

gehören z.B. Aufwendungen für Reparaturen an der Müllpresse, die Sauberhaltung der Fußgängerebene, das Leeren der Papierkörbe, ... Darin enthalten sind neben den Kosten für die Müllabfuhr (von Hausmüll durch das Abfallwirtschaftsamt AWM in Höhe von € 450.000.- + Sperrmüll durch die Firma Rohprog in Höhe von € 55.000.--) auch einen Ansatz für künftige Aufgaben sowie Planungskosten für Mülltonnenstandplätze im Olym-

piadorf durch die Landschaftsarchitekten TRR Teutsch Ritz Rebmann (Hinweis: die auch unsere Vorgärten geplant hatten).

Im Jahr 2018 wurde zusätzlich zu der gewohnten ODBG-Dorfmitteilung zum Jahresende schon im März eine Ausgabe verteilt, die sich fast zur Gänze der am 08.03.2018 beschlossenen Stilllegung der der pneumatischen Müllabsauganlage und damit verbundenen Fragen widmete. [Zu dem Thema wurde in der letztjährigen Versammlung der WEG bereits ausführlich vorgetragen, vgl. 2018 Protokoll TOP 3]

ODBG-Dorfmitteilungen 2018

Nr. 112 März 2018 + Nr. 113 Dezember 2018

Die mehrseitigen, bebilderten Hefte werden alljährlich im Dezember vom Geschäftsführer der ODBG erstellt. Sie werden in alle 3.200 Briefkästen im Olympiadorf verteilt (bitte ggfls. vom Mieter weitergeben lassen!).

Als Service bietet die ODBG zusätzlich die Möglichkeit zum download der ODBG-Mitteilungen (ab Jahrgang 2014) auf ihrer noch im Ausbau befindlichen Internetseite

ODBG Homepage

www.odbg-muenchen.de

Incl. Info über Öffnungszeiten von Büro & Hof (**Spermüll + Wertstoffabgabe!**)

Mit Blick auf die fortgeschrittene Zeit und die zahlreichen noch auf der Agenda der EG stehenden Tagesordnungspunkte verzichtet Frau Mühlenbeck-Krausen im Einvernehmen mit der Versammlung darauf, eine detaillierte Darstellung der Planungen und Arbeiten der ODBG bis Dezember 2018 zu geben, da diese in den letzten beiden ODBG-Mitteilungen Nr. 113 Dezember 2018 + Nr. 112 März 2018 nachgelesen werden können.

Themen im laufenden Jahr 2019

Müllentsorgung

Die Gesellschafterversammlung der ODBG hat Herrn Hantelmann im Mai 2019 nach Schweden zur Firma Envac entsandt, um sich vor Ort ein Bild von deren technischen Möglichkeiten zu machen. Zum Zeitpunkt der WEG-Versammlung lag noch kein Bericht vor, dem Vernehmen nach konnte er aber mehrere moderne Absauganlagen (mit Mülltrennung!) in Funktion besichtigen und die diversen technischen Einrichtungen begutachten. Vorab kann man sagen, dass die Systeme leider viel Platz beanspruchen und eher für Neubaugebiete als für die Sanierung von Altanlagen konzipiert sind.

[Zur Erinnerung: Envac ist die Nachfolgefirma der Centralsug, die das System der pneumatischen Müllabsaugung erfunden hat und 1972 unsere Anlage geliefert hat.]

Die ODBG arbeitet weiter an der Aufgabe, eine in jeder Hinsicht passende Lösung für die künftige Müllentsorgung im Olympiadorf zu finden. Um nichts zu versäumen, sollen alle Möglichkeiten in Betracht gezogen und geprüft werden: die Wiedereinrichtung einer pneumatischen Absauganlage, externe Müllhäuschen (Untersuchung von TRR), oder auch die Einrichtung von Müllräumen in den Ventilträumen der Terrassenhochhäuser (falls die jeweiligen WEG dies wünschen).

Beschilderung

Prof. Kilian Stauss, der für das Studentenwerk die Neubeschilderung des Studentendorfes gestaltet hat und auch für die neuen Schilder im Olympiapark verantwortlich zeichnet, wurde von der ODBG beauftragt, Schilder für unsere Dorfordnung zu entwerfen. Diese sollen zu unseren charakteristischen, schmalen, hohen Wegebeschilderungen und Hausnummernschildern passen und an allen Eingängen zum Olympiadorf aufgestellt werden. Sie werden den Hinweis enthalten, dass man sich auf Privatgrund befindet, und Piktogramme mit Geboten zum Verhalten bei uns: Hundekot aufheben, und Hunde bitte anleinen und von Kinderspielflächen fernhalten, und mit Verboten: kein Klettern auf Bäume und Bauteile, kein Taubenfüttern und Müllen. Im Prinzip geht es dabei um den Wunsch nach sozialverträglichem Verhalten. Die Schilder sind in freundlichen Farben vorgesehen (hellorange mit weißer Schrift), was die Akzeptanz hoffentlich erhöht.

§§ Metallunterhangdecke Fahrebene

Der Prozess beim OLG schreitet fort, anders als in der 1. Instanz kommen wir hier wohl zu unserem Recht. Zur Erinnerung: wir hatten seinerzeit eine Decke aus nicht rostendem Material bestellt, und wie man sieht, rosteten die Deckenplatten aber doch.

Nach rechtskräftiger Entscheidung (Urteil oder annehmbarer Vergleich) wird die ODBG die Decke sanieren.

§§ Blasenbildung Fußgängerebene

Der Mediationstermin im Februar 2019 blieb ohne Ergebnis, der Prozeß am Landgericht München I nimmt seinen Lauf und dauert. Gesellschafter und Geschäftsführer der ODBG sind guten Mutes, letztendlich unsere Ansprüche gegen die Auftragnehmer wegen der fehlerhaften Ausführung der Abdichtung der Überbauwerke über den Fahrstraßen durchsetzen zu können.

Füttern von Wildtieren ist in München verboten!

Dazu zählen Tauben, Enten, Krähen, Elstern, und auch Eichhörnchen!!
Unbemerkt profitieren meist ganz andere Vierbeiner:

Rattenplage

Falsch verstandene Tierliebe, weggeworfene Essensreste, offene Mülltonnen und sorglos daneben gestellte Mülltüten führen dazu, dass professionelle Kammerjäger im Olympiadorf kürzlich die Waffen streckten: in der Connollystraße wurden sie der dort grassierenden Rattenplage nicht mehr Herr, weil das Futterangebot im Gelände so viel besser war als die Köder in den Fallen ...
Wenn es warm wird, werden sich die sechsbeinigen Tiere dazu gesellen.

Bitte achten Sie auf die sachgemäße Entsorgung von Müll (Tonnendeckel zumachen!) und sensibilisieren Sie auch Ihre Mieter und Nachbarn!

Feuerwehrstraßen nicht zuparken!

Die Feuerwehrstraßen müssen freigehalten werden! Sie sind weder private Zufahrten noch Parkstreifen. Bei einem Wohnungsbrand in der Connollystraße kam es 2018 zu einem Todesfall. Bei der Anfahrt war die Feuerwehr durch parkende Fahrzeuge behindert.

Und:

Die Müllabfuhr fiel nicht selten deshalb aus, weil Feuerwehrstraße durch private Fahrzeuge verstellt war. Wenn das Müllfahrzeug nicht einfahren kann, bleiben die Tonnen in der ganzen Straße ungeleert - bis zur nächsten Woche.

Das Einfahren nicht autorisierter Fahrzeuge kann vermieden werden, wenn die Schranken geschlossen gehalten werden. Bitte schließen Sie offene Schranken. Jeder, der offiziell eingefahren ist, hat dafür einen Schlüssel von der ODBG mit Belehrung über das erforderliche Verhalten auf der Feuerwehrstraße, und kann zum Ausfahren aufsperrn. Wer unerlaubt eingefahren ist, fliegt auf.

Garagenverordnung

In den privaten Garagenkäfigen darf nichts gelagert werden - was die Brandlast erhöhen würde; die Gitter dürfen nicht mit Folien o.ä. verhängt werden, um die natürliche Entlüftung der Fahrbene zu gewährleisten.

Das macht die ODBG nicht: wilde Sperrmüllablagerungen abholen!

Aus dem Kreis der Eigentümer wird Frau Mühlenbeck-Krausen gebeten, sich dafür einzusetzen, dass der - im Zuge der Regenerierung der Wiese - bei der Sanierung des Forum 1 aufgelassene diagonale Trampelpfad wiederhergestellt und in geeigneter Weise befestigt wird, denn quer durch die Wiese hätte sich im gehabten Dauerregen eine Schlammrinne gebildet.

Unser Verwaltungsbeirat Herr Mattern wünscht mehr sich mehr Freiheit für die Hunde und deren Besitzer:

Er stellt die Frage, ob künftig auf den Wiesen Leinenzwang gelten solle? -

Die Mehrheit der Gesellschafter wird hierüber entscheiden, Frau Mühlenbeck-Krausen geht der Frage nach.

Nachdem keine Fragen der Eigentümer mehr offen sind, beschließt Frau Mühlenbeck-Krausen ihren Bericht, bevor über Beschluss 3.1. abgestimmt wird.

(3.01) Beschlussantrag:

Der Treuhänderin der WEG NA 4 – 12, Frau Mühlenbeck-Krausen, wird für ihre Tätigkeit im Jahr 2018 die Entlastung erteilt. Frau Mühlenbeck-Krausen wird für ein weiteres Jahr als Treuhänderin bestätigt.

Ja-Stimmen:	105
Enthaltungen:	0
Nein-Stimmen:	0

Beschlussverkündung: einstimmig angenommen

Frau Mühlenbeck-Krausen nimmt die Wahl als Treuhänderin an.

Anm. der Verwaltung: eine Eigentümerin verlässt gegen 21:15 Uhr die Versammlung

TOP 4: Beschluss zur Abrechnung der Firma FSP (i.S. FTTH-Planung)

In der letzten Eigentümerversammlung wurde unter TOP 7 beschlossen ein Planungsbüro zu beauftragen, um einen Ist-Zustand durch eine Bestandsaufnahme dokumentiert zu bekommen, damit vorhandene gemeinschaftliche und individuelle Verkabelungen, Leitungsführungen sowie Platz und Zugfähigkeit in den vorhandenen gemeinschaftlichen Kabelrohren überprüft werden kann. Dies betrifft die Beurteilung der vorhandenen Koaxialverkabelung und der Schwachstromverkabelung (TV- und Rundfunkversorgung, Klingel- und Gegensprechanlage, Telefon und Internetversorgung). Die Firma FSP fordert für die Erbringung ihrer Leistung mit Rechnung vom 11.12.2018 einen Betrag von insgesamt € 7.611,60 brutto. Die Zahlung wurde bislang nicht freigegeben, da die gelieferten Unterlagen für den geplanten Zweck unbrauchbar waren. Es soll nunmehr erörtert werden, ob die Forderung anerkannt, eine Abstandszahlung erfolgen oder weiterhin die Zahlung aufgrund fehlender Leistung verweigert werden soll. Inwiefern die FSP eine gerichtliche Auseinandersetzung anstrebt ist derzeit nicht absehbar.

In der anschließenden Erörterung stellt Herr Peter dar, dass die Firma FSP wesentliche vereinbarte Leistungen des Werkvertrages (Plan eine Bestandsnetzes, Konzept zur Verlegung der Glasfaser) nicht erbracht hat. Die Firma FSP teilte lediglich mit, dass eine Verlegung im Bestandsrohr nicht möglich sei. Die ausgeführten Arbeiten der Firm M-net im Musterhaus Nadistr. 24 haben jedoch das Gegenteil bewiesen.

(4.01) Beschlussantrag:

Die Rechnungsstellung der Firma FSP vom 11.12.2018 in Höhe von € 7.611,60 wird anerkannt. Die Verwalterin wird ermächtigt, die Zahlung des vorgenannten Betrags an die Firma FSP erst nach Ablauf eines Monats, spätestens jedoch bis zum 15.08.2019 mit schuldbefreiender Wirkung zu leisten.

Ja-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Nein-Stimmen:	104

Beschlussverkündung: einstimmig abgelehnt

TOP 6: Beschlussfassung zum Anstrich der Fenster

In der Vorjahresversammlung wurde beschlossen, die Fenster durch den ö.b.v. Sachverständigen Götz begutachten zu lassen. Das Gutachten wurde in Auftrag gegeben und der Ablauf der Gewährleistung durch die Einleitung eines Mahnbescheids über eine Rechtsanwaltskanzlei vorläufig bis 15.07.2019 gehemmt. Die Erfolgsaussichten eines Gerichtsverfahrens werden von der Rechtsanwaltskanzlei als aussichtslos beurteilt und das Gerichtsverfahren könne nicht empfohlen werden.

Das Gutachten vom 15.10.2018 kommt zu dem Ergebnis, dass die Anstrichschäden an den Fenstern nicht auf Ausführungsfehler zurückzuführen sind. Die Fenster sind seit über 6 bis 7,5 Jahren der Bewitterung ausgesetzt. Wartungsarbeiten und Überholungsanstriche wurden seit den Überarbeitungsmaßnahmen, welche von der Firma Hama umgesetzt wurden, nicht ausgeführt. Die vorhandenen Schäden sind durch Abwitterung, Hagelschlag und Beschaffenheit der Fensterprofile verursacht.

Es wird deshalb empfohlen, die Beschichtung der Fenster in den oberen Etagen wieder instand setzen zu lassen, einer jährlichen Reinigung und Pflege zu unterziehen und den Überholungsanstrich im Vierjahresturnus zu wiederholen. Die Fenster unterhalb des Fassadenvorsprungs sollten jährlich gereinigt und gepflegt werden. Der Überholungsanstrich kann in einem Turnus von 8 - 10 Jahren erfolgen. Darüber hinaus sind die Fensterbleche sofern erforderlich mit neuen Dichtungsschrauben zu befestigen.

Der Verwaltung liegt ein Angebot der Firma HAMA vom 08.02.2019 vor. Die Kosten eines außenseitigen Anstrichs belaufen sich auf € 35.057,40 netto für 440 m² Fläche. Hierauf gibt die Firma HAMA einen Kulanznachlass von 20%. Es wird empfohlen, jetzt das Angebot der Firma HAMA in Auftrag zu geben, damit man z.B. in vier Jahren beurteilen kann, in welchem Turnus der nächste Überholungsanstrich erforderlich sein wird.

Auf Nachfrage weist der Versammlungsleiter darauf hin, dass nach den anerkannten Regeln der Technik vorgegeben ist, in welchem zeitlichen Abstand ein Anstrich im Außenbereich erneuert werden muss. Welchen Zeitabstand die Gemeinschaft jedoch für sich festlegt ist ihr selbst überlassen.

Aufgrund des Zustands des Altanstrichs ist dringend zu empfehlen, diesen zu erneuern.

(6.01) Beschlussantrag:

a) Die Fenster auf der Nordseite der WEG Nadistr. 4 - 12, welche sich oberhalb des Fassadenvorsprungs befinden, sind -wie im Sachverständigengutachten vom 15.10.2018 des SV Martin Götz erwähnt- einem Überholungsanstrich zu unterziehen. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Pos. 1-3 aus dem Angebot der Firma HAMA vom 09.02.2019 in Höhe von € 35.057,40 brutto namens der WEG Nadistr. 14 - 24 in Auftrag zu geben.

b) Im Zusammenhang der unter a) zu beauftragenden Arbeiten werden die Befestigungsschrauben der Fensterbleche soweit erforderlich erneuert. Diese Arbeiten werden auf Regie ausgeführt.

c) Die Fensterreihe in den Etagen oberhalb des Fassadenrücksprungs soll mit Stockabdeckungen (Pos. 4 des vorgenannten Kostenangebots) bestückt werden. Die Kosten belaufen sich auf € 14.280 brutto.

d) Die Finanzierung der Maßnahme unter a) – c) erfolgt über eine Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage.

e) Der Mahnbescheid gegen die Firma HAMA wird zurückgenommen. Die Verwaltung wird bevollmächtigt, entsprechendes zu veranlassen.

Ja-Stimmen: 97
Enthaltungen: 7
Nein-Stimmen: 0

Beschlussverkündung: mehrheitlich angenommen

Die Verwaltung wird gebeten, einen Investitionsplan aufzustellen bzw. den bestehenden fortzuschreiben.

TOP 7: Beschlüsse zur Errichtung /Wiederinbetriebnahme des Müllraumes

Anm. der Verwaltung: zwei weitere Eigentümerin verlassen gegen 22.00 Uhr die Versammlung, so dass noch 91 Stimmanteile anwesend sind. Gegen 22:10 Uhr verlässt ein weiterer Eigentümer die Versammlung.

Aufgrund des Ausfalls der Müllabsauganlage prüft die ODBG aktuell alternative Modelle für die Entsorgung des anfallenden Haushaltsmüll. Die zur Diskussion stehenden „Müllsammelinseln“ bergen jedoch verschiedene nachteilige Komponenten, wie z.B. Gefährdung des Baumbestandes bzw. Genehmigungsfähigkeit der Unteren Naturschutzbehörde.

Jedes Gebäude verfügt über einen sog. Müll-Ventil-Raum, der die Übergabestelle des Abwurfschachtes zur Absaugung (Verantwortlichkeit: ODBG) darstellt. Dieser Raum ist barrierefrei vom Aufzugsvorplatz der PE erreichbar. Richtung Feuerwehrstraße befindet sich ein Fenster, deren Brüstung entfernt und eine Türe eingebaut werden könnte. Die Bereitstellung der Tonnen durch die AWM im Freien könnte somit problemlos erfolgen. Die Größe der Räume reicht aus, um Restmüll-, Papier- und Biotonnen bereitzustellen.

Herr Peter stellt die drei unterschiedlichen Grundrissinformationen vor und erklärt, dass in manchen Häusern kein direkter Zugang vom Aufzugsvorplatz zu den Müllräumen möglich ist. Hier sei zu überlegen, ob ein Türdurchbruch erfolgen sollte. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass der Raum bereits in den Plänen der LBK als „Müllraum“ ausgewiesen wurde. Für den Umbau werden ca. € 5.000 bis € 10.000 je Haus veranschlagt.

Sowohl Herr Peter als auch Frau Mühlenbeck-Krausen informieren darüber, dass die Unterbringung der Müllsammelbehälter innerhalb des Gebäudes in Neubauwohnanlagen bereits verpflichtend ist.

Es erfolgt eine ausführliche Diskussion über den möglichen Verlust von Fahrradabstellflächen und Schaffung alternativer Flächen z.B. im Außenbereich oder Aufzugsvorplatz durch Schrägparken.

07.01 Beauftragung eines Planers zur Prüfung der technischen Umsetzbarkeit

(07.01) Beschlussantrag:

Die Eigentümergemeinschaft möchte die rechtliche Genehmigungsfähigkeit sowie die techn. Umsetzbarkeit zum Umbau der Müll-Ventil-Räume (in der GO als Müllraum ausgewiesen) in einen Müllraum prüfen lassen. Hierzu sind ein Jurist bzw. ein Planungsbüro. zu beauftragen, welches darüber hinaus die voraussichtlichen Umbaukosten (wie z.B. Entfernung der Brüstung, Einbau eines Türelements, Errichtung einer Bereitstellungsfläche im Freien) ermittelt. Darüber hinaus soll die Möglichkeit der Schaffung weiterer Abstellflächen für Fahrräder beurteilt werden. Das Ergebnis soll in der nächsten Eigentümersversammlung zur Beschlussfassung vorgetragen werden. Die Verwaltung wird ermächtigt, ein Planungsbüro mit den Vorarbeiten zu beauftragen. Für die Vorplanung wird ein Budget in Höhe von € 3.000 frei gegeben, welche über die „Sonstigen Kosten“ zur Verteilung gebracht wird. Sofern die Nachbargemeinschaft einen gleichlautenden Beschluss fasst, soll über die Verwaltung versucht werden, die Vorplanungs- und Rechtskosten zu bündeln und anteilig zur Verteilung zu bringen.

Ja-Stimmen: 91
Enthaltungen: 0
Nein-Stimmen: 11

Beschlussverkündung: mehrheitlich angenommen

07.02 Wiederinbetriebnahme des Müllabwurfschachtes

Herr Dipl.-Ing. Architekt Karl-Heinz Voggenreiter hat der Verwaltung zur Wiederinbetriebnahme der Müllabwurfanlage eine Stellungnahme für die Umrüstung des Müll-Ventil-Raums zur Verfügung gestellt.

Be der Wiederinbetriebnahme ist das Aufleben der missbräuchlichen Nutzung des Müllabwurfschachtes zu befürchten. Durch unsachgerechte Entsorgung von bspw. sperrigen Gütern besteht die Gefahr, dass der Gemeinschaft unnötige Instandsetzungskosten erwachsen.

Der Versammlungsleiter stellt die Schätzkosten der Maßnahme (rd. € 18.500/Haus) anhand einer Folie dar.

In der anschließenden Erörterung wird derzeit keine Notwendigkeit zur Umsetzung der Maßnahme gesehen.

(07.02) Beschlussantrag:

Für die Reaktivierung des Müllabwurfschachtes sind bis zur nächsten Eigentümerversammlung mindestens zwei Kostenangebote mit

- **Einbau einer T30-RS-Türe**
- **Entlüftung des Müllraumes**
- **Beschichtung der Müllraumbodens**
- **Errichtung einer Ausleitanlage**

von Fachfirmen (z.B. Entsorgungstechnik Bavaria, Ostermeier GmbH) einzuholen.

Ja-Stimmen: 6
Enthaltungen: 4
Nein-Stimmen: 92

Beschlussverkündung: mehrheitlich abgelehnt

TOP 8: Beschluss zum Betrieb der Lüftungsanlage

Herr Wehner beantragte mit Schreiben vom 13.02.2019 die erneute Aufnahme des Tagesordnungspunktes und Befassung mit nachstehenden Positionen:

1. Die Abluftanlage weiterhin solange auf niedrigster Stufe zu betreiben, bis die Anlage technisch entsprechend umgerüstet werden kann, um einen leistungs- bzw. unterdruckgesteuerten Betrieb zu ermöglichen.
2. Die Verwaltung anzuweisen, ein Konzept für den künftigen Betrieb der Zu- und Abluftanlage nach dem Stand der Technik bzw. bei Unverhältnismäßigkeit die Stilllegung der Gesamtanlage und Ersatz durch dezentrale Wohnraumlüftungen zu entwickeln.
3. Den Wohnungseigentümern das grundsätzliche Recht einzuräumen, ggf. vorzeitig und auf eigene Kosten außenseitig KWL Wohnungslüftungsgeräte in die Holzrahmen der zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Fenster einzubauen und ggf. Abluftventile der Abluftanlage zu verschließen – also die zentrale Abluftanlage in der jeweiligen Wohnung durch eine dezentrale Lüftungsanlage zu ersetzen.

Anschließend erfolgt eine Erörterung der bisher erfolgten Maßnahmen. Herr Kropp verweist darauf, dass der Betrieb der Zuluftanlage vor vielen Jahren aufgrund des nachteilig empfundenen Kälteempfindens analog einer WEG in der Connollystraße stillgelegt wurde. Im Jahr 2018 wurde überdies hinaus bereits beschlossen, die Abluftanlage in Haus Nadistr. 4 probeweise auf niedrigster Stufe laufen zu lassen.

Es wird von Frau Mühlenbeck-Krausen ergänzt, dass die Probleme innerhalb der vermieteten Wohnung des Antragsstellers vorwiegend durch die Ausbaumaßnahmen innerhalb der Wohnung hervorgerufen werden. Zudem ist davon auszugehen, dass durch Abkleben der Ventilteller oder nachträglicher Einbau von dezentralen Wohnungslüftern (Abluftventilatoren) das ursprünglich funktionierende Konstrukt gestört wird.

Wie schon in der Versammlung von Frau Mühlenbeck-Krausen mitgeteilt, lässt sich eventuell vorhandener Unterdruck sehr einfach vermeiden, indem die in die Fenster eingebaute Abdichtung – teilweise – herausgenommen wird.

Herr Lipp, Techniker der ODVG, teilt mit, dass durch die Firma Werner Klima-Kälte-Lüftungsbau GmbH eine Überprüfung der zentralen Abluftanlage stattgefunden hat. Es wird empfohlen, die Anlage durch erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen im Betriebszustand zu erhalten. Der Verwaltung liegt hierzu ein Reparaturangebot in Höhe von € 11.890 vor. Die Instandsetzung eines Totalausfalls eines Abluftmotors wurde bereits veranlasst.

Herr Krausen rät, angesichts des Alters und mutmaßlichen Zustandes der Lüftungsanlagen vor Beauftragung von Reparaturmaßnahmen prüfen zu lassen, ob eine Reparatur noch Sinn macht oder ein Austausch des gesamten Aggregats langfristig kostentransparenter ist.

(08.01) Beschlussvorschlag:

Die Eigentümergeinschaft beschließt das der Verwaltung vorliegende Reparaturangebot der Firma Werner Klima-Kälte-Lüftungsbau GmbH zur Reparatur bestehender Komponenten der Abluftanlage in Höhe von € 11.890 in Auftrag zu geben. Die Verwaltung wird ermächtigt, das Angebot namens der WEG Nadistr. 4 – 12 zu beauftragen. Die Kosten werden über das laufende Budget bestritten.

Ja-Stimmen: 102
Enthaltungen: 0
Nein-Stimmen: 0

Beschlussverkündung: einstimmig angenommen

(08.02) Beschlussvorschlag:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt Honorarangebote von Planungsbüros einzuholen, welche nach vorheriger Inaugenscheinnahme der Anlage ein Konzept für den Betrieb der Zu- und Abluftanlage nach dem Stand der Technik beinhalten soll. Weitere Beschlussfassungen, insbesondere die Beauftragung eines Planungsbüros, obliegen der nächsten Eigentümerversammlung

Ja-Stimmen: 2
Enthaltungen: 4
Nein-Stimmen: 96

Beschlussverkündung: mehrheitlich abgelehnt

Im Weiteren verläuft das Thema der außenseitigen Anbringung von Wohnungslüftungsgeräten thematisiert. Der Versammlungsleiter weist auf die erforderliche Zustimmung aller Eigentümer hin, die im Zusammenhang baulicher Veränderungen erforderlich ist. Darüber hinaus, müsste exakt und klar definiert werden, welche Geräte an welchen Stellen verbaut werden dürfen.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf einen Amtsgerichtsentscheid (AG Essen, Urteil v. 03.04.2017, 196 C 288/16) verwiesen.

TOP 9. Beschluss zum Einbau einer Steckdose (230V) in die Garage Nr. 50
--

Der Miteigentümer Herr Walter Egartner beantragt die Installation einer 230V-Steckdose für das Laden eines Hybridfahrzeuges in der eigenen Garage. Die Verbrauchserfassung soll über einen Zwischenzähler erfolgen.

Der Versammlungsleiter teilt hierzu mit, dass sich das Landgericht München I vor zwei Jahren zu dem Thema Laden eines E-Mobils auf einem sehr formalistischen Standpunkt gestellt und entschieden hat, dass für den Einbau die Zustimmung aller Eigentümer notwendig (Aktenzeichen: 36 S 2041/15 WEG) sei. Im Dezember 2016 wurde ein weiteres Urteil mit demselben Tenor rechtskräftig.

Das Landgericht führt hierin dazu aus, dass eine „Ladestation“ nicht zum elementaren Mindeststandard gehört, und deswegen kein Duldungsanspruch gem. § 21 Abs 5 Nr. 6 WEG durchsetzbar ist.

Darüber hinaus handelt es sich bei der Errichtung einer Zuleitung um eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums – hierfür ist die Zustimmung sämtlicher Eigentümer notwendig. Es bleibt auch zu bedenken, dass dieses Vorhaben im Einzelfall noch unkritisch sein könnte; bei weiteren nachfolgenden Begehren jedoch die Kapazitätsgrenze der Stromzuleitung erreicht würde und damit der Gleichheitsgrundsatz nicht mehr gewährleistet werden kann. Frau Mühlenbeck-Krausen empfiehlt daher, in Richtung einer allgemeinen zugänglichen Ladestation auf dem Grundstück zu denken.

Der Verwalter weist darauf hin, dass er als Versammlungsleiter einen positiven Beschluss nur verkünden, wenn die für den Beschluss erforderliche Stimmenmehrheit erreicht ist. Die Verkündung eines positiven Beschlusses trotz Fehlens der erforderlichen Mehrheit bzw. Allstimmigkeit bei baulichen Veränderungen kann ohne Weiteres die Kostenfolge des § 49 Abs. 2 WEG auslösen.

(9.01) Beschlussantrag:

Dem Antragsteller Herrn Egartner wird gestattet, auf eigene Kosten die Installation einer 230V- Steckdose in der eigenen Garage vornehmen zu lassen. Die Installation ist durch einen Elektrofachbetrieb auszuführen. Zur Ermittlung des jhrl. Verbrauchs ist ein Zwischenzähler zu installieren.

Ja-Stimmen: 97
Enthaltungen: 0
Nein-Stimmen: 5

Beschlussverkündung: nicht angenommen (da Allstimmigkeit nicht gegeben)

TOP 10. Beschluss zur Risikoeindeckung von Elementarschäden

Anm. der Verwaltung: aufgrund der bereits in 2003 erfolgten Beschlussfassung erübrigt sich die Abhandlung des Tagesordnungspunktes.

TOP 11. Verschiedenes

1. Information zur verschuldensunabhängigen Haftung einer WEG

Wird die Nutzung des Sondereigentums durch einen Mangel am Gemeinschafts-eigentum beeinträchtigt, so steht dem Sondereigentümer kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch gegen seine Miteigentümer in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB zu (BGH, Urteil vom 21. Mai 2010 - V ZR 10/10). Die Wohnungseigentümergeinschaft haftet nicht kraft Gesetzes dem einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber für Zufallsschäden am Sondereigentum, die auf einen Fehler des gemeinschaftlichen Eigentums zurückzuführen sind.

2. Sperrmüll auf den Gemeinschaftsflächen

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören das Grundstück und alle Flächen und Räume des Gebäudes, an denen kein Sondereigentum begründet wurde. Bereits der Begriff des Gemeinschaftseigentums sagt aus, dass diese Flächen, in Abgrenzung zum Sondereigentum, grundsätzlich allen Wohnungseigentümern offenstehen und von ihnen benutzt werden dürfen, § 13 Abs. 2 WEG. Aus Gründen des Brandschutzes und der Erhaltung des Fluchtweges ist es nicht gestattet, brennbares Material und sonstige Gegenstände in den Treppenhäusern abzustellen. Es wird auf das Rundschreiben vom Mai 2015 verwiesen: Sperrmüll ist auf dem Betriebshof der ODBG, Helene-Mayer-Ring 31 in die hierfür vorgesehenen Container zu geben. Die Eigentümer sind angehalten, diese Information an die Mieter weiter zu reichen.

3. Wohnungssanierungen – Lärm vermeiden

Die ODVG weist darauf hin, dass bei Umbauarbeiten im Sondereigentum keine Änderungen der Verrohrungen, Kabelführungen etc. durchgeführt werden dürfen und Umbauarbeiten vorab bei der ODVG anzumelden sind. Es gibt verschiedene Punkte, auf die die Verwaltung hinweisen kann, um späteren Ärger zu vermeiden. Angesprochen werden soll in diesem Zusammenhang der Trittschallschutz, Änderung der Fassade, Anschluss von Fenstern im Terrassenbereich etc. Wir bitten also alle Eigentümer, vor irgendwelchen Umbaumaßnahmen sich mit der Verwaltung in Verbindung zu setzen.

4. Einbau von harten Bodenbelägen – Berücksichtigung der Trittschallmaßnahmen

Im Olympischen Dorf wurde der sog. Verbundestrich verlegt; D.h. auf die isolierende Dämmschicht wurde verzichtet, und der Estrich wurde direkt auf die Betondecke aufgebracht. Als Folge mussten die Böden mit weichen Belägen ausgestattet werden, um eine befriedigende Trittschalldämmung zu erreichen. Soll der alte Textilbelag durch harten Belag, Parkett oder Fliesen ersetzt werden, muss mindestens das ursprüngliche Dämpfungsmaß eingehalten werden. Bei Parkett oder Fliesen ist in jedem Falle eine dämmende Zwischenschicht fachgerecht einzufügen und eine sorgfältige Randabtrennung zu den Wänden herzustellen (Quelle: Gutachten Freudental und Partner, 1992).

5. Legionellenprobe

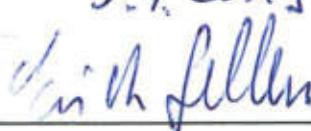
Frau Mühlenbeck-Krausen hält den Aushang am Weißen Brett zum Thema Legionellen nicht für auskömmlich und bittet um schriftliche Information der Eigentümer und Mieter.

Die Versammlung wird um 23.45 Uhr geschlossen.

München, 21.05.2019



Karl-Heinz Bachmaier
Versammlungsleiter

5.7.2019


Erich Sedlmeier
Verwaltungsbeirat/Eigentümer

5.7.2019


Norbert Krausen
Verwaltungsbeirat