

PROTOKOLL

der ordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft

WEG Nadistr. 4,6,8,10,12 in 80809 München am 12.12.2022

in Gemeindesaal Kirche und Pfarrzentrum, Helene-Mayer-Ring 23 in 80809 München

Die Versammlung wird um 18:06 Uhr eröffnet.

Den Vorsitz der Versammlung führt Frau Hansel von der Dipl. Kfm. Schober GmbH & Co. KG.

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 86 Eigentümer mit 432,009 Miteigentumsanteilen persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten. Es liegen Vollmachten von 32 Eigentümern vor. Die Vollmachten/Anwesenheitskarten liegen dem Originalprotokoll bei, das in der Hausverwaltung aufbewahrt wird.

2. a) Bericht der Verwaltung

Die Übergabe der Unterlagen von der ODVG erfolgte über einen längeren Zeitraum und konnte erst mit Unterstützung eines Anwalts durchgesetzt werden.

➤ Abrechnung 2019-2021:

Einzelabrechnungen 2019	Fehlbetrag € 10.567,50
Einzelabrechnungen 2020	Guthaben € 62.281,23
Einzelabrechnungen 2021	Guthaben 60.481,14

➤ Energieverbrauch und Heizkosten:

Jahr	Verbrauch MWh	Kosten	Preis je MWh
2020	1.520,23	128.980,87 €	84,84 €
2021	1.775,99	149.631,89 €	84,25 €

➤ **Entwicklung der Energiepreise:**

Fernwärmepreise 2021: Arbeitspreis

1. Quartal	brutto 4,89 C
2. Quartal	brutto 5,20 C
3. Quartal	brutto 6,04 C
4. Quartal	brutto 7,21 C

Fernwärmepreise 2022: Arbeitspreis

1. Quartal	brutto 11 C ca.
2. Quartal	brutto 15 C ca.

Zu den vorgenannten Preisen je kWh kommt der Leistungspreis je kW hinzu.

Einhergehend die Erhöhung der Abschlagszahlungen für die Nadistr. 14 von € 15.435 auf € 29.274 monatlich.

- **Fernwärmepreisbremse:** Die Dezembervorauszahlung wird voraussichtlich nicht abgebucht. Vom Versorger liegen noch keine Informationen vor. Der Fernwärmepreis wird bei 9,5 C je kWh für 80% des Verbrauchs gedeckelt werden. EON hat bislang keine Preismitteilungen vorgenommen. Im Vergleich zur SWM München, wäre es etwa eine 50% Reduktion der Kosten auf dem Preisniveau des IV. Quartals 2022.
- **Strompreis:** Die Strompreise erhöhen sich ab 01.01.2023 auf knapp 62 C je kWh. Der Strompreis soll bei 40 C gedeckelt werden.

➤ **Vorfälle / Ereignisse in der Wohnanlage:**

- **Wasserschäden:** Seit Übernahme der Verwaltung in einem Jahr acht Schäden. Gemäß herrschender Rechtsprechung ist es nicht möglich Arbeiten im Sondereigentum über die Verwaltung zu veranlassen. Hierfür ist der Sondereigentümer selbst verantwortlich. Die Bearbeitung durch die Versicherung ist teilweise sehr zögerlich, die Freigaben werden sehr spät erst erteilt. Die eingeschalteten Gutachter der Versicherung lassen sich sehr lange Zeit. Ohne Freigabe der Allianz-Versicherung können die Angebote nicht beauftragt bzw. die Eigentümer die Beauftragung vornehmen.
In diesem Jahr wurden bislang € 22.000 für Versicherungsschäden bei der Gebäudeversicherung eingereicht.

➤ **Trinkwasser Verordnung:**

Die Nachuntersuchungen am 09.11.2022 ergaben erneut einen Befall. Die Belastung war in der Niederdruck- und Hochdruckzone unterhalb von 1000 kBE/100 ml.

➤ **Aktuelle Informationen:**

Müllgebührenerhöhung Abfallwirtschaftsamt München ab 01.01.2022:

Behältergröße	Preis bis 31.12.2021	Preis ab 01.01.2022
120 l	€ 304,20	€ 393,12
240 l	€ 511,68	€ 659,88
770 l	€ 1.338,48	€ 1.728,48
1100 l	€ 1.800,24	€ 2.324,40

BGH-Entscheidung IV ZR 236/20 vom 20.10.2021:

Allgemeine Wohngebäudeversicherungsbedingungen (VGB 2008) Teil A § 3 Nr. 3: Der Wohngebäudeversicherer hat nicht für Nässeschäden aufgrund einer undichten Fuge zwischen einer Duschwanne und einer angrenzenden Wand einzustehen.

Empfehlung: regelmäßige Überprüfung und Instandsetzung der Verfugungen im Bereich der Bäder vornehmen und bei vermieteten Einheiten Abschluss einer Vermieterhaftpflichtversicherung.

Förderung

Die etablierte Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wird 2022 fortgeführt. Die Gelder werden wie bisher von der staatlichen Förderbank KfW und dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bereitgestellt. Neubauten müssen mindestens den Standard KfW-Effizienzhaus 40 erreichen, um noch gefördert zu werden. Die Bestandssanierung soll stärker gefördert werden. Außerdem wurde im Koalitionsvertrag der neuen Regierung eine KfW-Förderung für eine private Starkregen- und Hochwasservorsorge angekündigt – ob diese 2022 startet, ist allerdings noch offen.

Grundsteuer

Die neue Grundsteuer gilt zwar erst ab 1.1.2025, aber Eigentümer von Grundstücken sollten ursprünglich bereits zwischen dem 1.7.2022 und dem 31.10.2022 eine entsprechende Steuererklärung abgeben. Die Erklärungen müssen dem Finanzamt elektronisch per ELSTER übermittelt werden. Bei Eigentumswohnungen sind die einzelnen Eigentümer zuständig, nicht der WEG-Verwalter. Die Abgabefrist wurde jedoch nun nochmals um drei Monate bis zum 31.01.2023 verlängert.

Telekommunikationsgesetz: Aus für Umlagefähigkeit

Das neue Telekommunikationsgesetz (TKG) ist im Dezember 2021 in Kraft getreten. Die generelle Umlagefähigkeit des TV-Anschlusses über die Nebenkostenabrechnung ist damit abgeschafft. Für Hausverteilnetze, die nach dem 1.12.2021 errichtet wurden, können die Kosten ab sofort nicht mehr auf die Mieter umgelegt werden. Für Bestandsimmobilien gilt eine Übergangsfrist bis zum 30.6.2024 – diese hat der Bundesgerichtshof (BGH) im alten Jahr noch bestätigt.

Heizkostenverordnung mit neuen Pflichtangaben

Seit dem 1.12.2021 gilt die neue Heizkostenverordnung (HeizKV). Eine tragende Rolle spielt die fernablesbare Technik: Für Eigentümer, in deren Immobilien fernablesbare Messgeräte installiert sind, gilt jetzt eine Mitteilungs- und Informationspflicht. Messgeräte, die nicht fernablesbar sind, müssen bis Ende 2026 umgerüstet oder ersetzt werden. Bei Nichtbeachtung der Vorgaben kann der Nutzer die Abrechnung um drei Prozent kürzen. Eigentümer, die vermieten, erhalten die Information und müssen diese dann an ihre Mieter weitergeben, um die Informationspflicht zu erfüllen.

Auch die Heizkostenabrechnung ändert sich. Es gibt neue Pflichtangaben, etwa ein Vergleich zum vorherigen Verbrauch und zum Durchschnittsverbrauch.

EEG-Umlage sinkt - CO₂-Preis steigt

Beim Strom sinkt ab Januar 2022 die EEG-Umlage von 6,5 Cent pro Kilowattstunde auf 3,723 Cent pro Kilowattstunde auf den niedrigsten Stand seit zehn Jahren. Der CO₂-Preis auf fossile Brennstoffe wie Erdöl und Gas ist zum 1. Januar 2022 von 25 auf 30 Euro gestiegen. Das macht das Heizen teurer.

Die Hausverwaltung bedankt sich bei den Hausmeistern und Hausreinigungskräften für deren Einsatz bei der Pflege und Betreuung der Wohnanlage und den Einsatz während der Covid-19 Pandemie.

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

Herr Sedlmeier erläutert kurz in Stichpunkten über den Verlauf bei der Dipl. Kfm. Schober GmbH & Co. KG seit Bestellung der Gemeinschaft. Gesamt konnten vier Videokonferenzen zwischen Beiräte und Verwaltung durchgeführt werden. Es gab eine Vielzahl an Punkten, die seitens der Neuverwaltung aufgearbeitet werden mussten und nach wie vor auch müssen. Ferner wurden auch Nach- und Korrekturbuchungen vorgenommen. Zukünftig sollten Terrassenabdichtungen schneller und zielorientierter abgearbeitet werden. Die Verwaltung verweist in diesem Zusammenhang auf die heutige Tagesordnung und die darin enthaltenden Ermächtigungsbeschlüsse.

2. c) Bericht des Treuhänders

Ihre Miteigentümerin Frau Monika Mühlenbeck-Krausen, die als von Ihnen gewählte Treuhänderin Ihre Eigentümergemeinschaft in der ODBG ehrenamtlich als Gesellschafterin vertritt, erstattet ihren Bericht über die ODBG und deren Planungen und Arbeiten seit der letzten ordentlichen Versammlung der WEG am 20. Mai 2019.

Mit Rücksicht auf die Menge der weiteren Tagesordnungspunkte, die während der Versammlung der WEG anstehen, geschieht dies anders als sonst in verkürzter Form, beschränkt auf ausgewählte Hauptpunkte.

Zu Einzelheiten empfiehlt Frau Mühlenbeck-Krausen auf das Informationsangebot aus erster Hand:

Alles Wissenswerte bieten die ODBG-Dorfmitteilungen 2019 - 2022

Die mehrseitigen, farbig bebilderten Hefte werden alljährlich, meist zum Jahresende, vom Geschäftsführer der ODBG erstellt. Seit der letzten EV im Mai 2022 sind erschienen:

Nr. 114 August 2019 + Nr. 115 Dezember 2019 + Nr. 116 Dezember 2020 + Nr. 115 Mai 2022

Sie wurden in alle 3.200 Briefkästen im Olympiadorf verteilt (bitte ggfls. vom Mieter weitergeben lassen!).

Als zusätzlichen Service bietet die ODBG die Möglichkeit zum download der Dorfmitteilungen von der

ODBG Homepage www.odbg-muenchen.de

Dort finden Sie auch die aktuellen Öffnungszeiten von Büro und Betriebshof, das Formular zur Schlüsselausleihe für die Feuerwehrstraße, Informationen zum Parkverbot in der Feuerwehrzone, sowie Hinweise zur Abfall- und Wertstoffentsorgung.

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. Mehr ist nachzulesen in den Dorfmitteilungen Nr. 116, sowie in den Vorjahresberichten der Treuhänderin Frau Mühlenbeck-Krausen, vgl. Protokolle der WEG-EV.

Seit nun fast 50 Jahren leistet die ODBG im Privatgelände Olympiadorf WEG-übergreifend das, was in Einzelregie nicht funktionieren würde: wie z.B. die Beleuchtung der Außenanlagen, das Schneeräumen, die Müllentsorgung, die Wartung der Spielplätze und Brunnen, etc.

Hauptamtlicher Geschäftsführer der ODBG ist Herr Herbert Hantelmann.

Ehrenamtlich tätig sind im beratenden Beirat der ODBG nach wie vor unsere Miteigentümerin Frau Architektin Christine Peter und unser Miteigentümer und langjähriger Verwaltungsbeirat Herr Erich Sedlmeier.

Die ODBG Gesellschafterversammlungen fanden seit Ausbruch der Corona-Pa(ndemie mit einer versuchsweisen Ausnahme) in Form von Videokonferenzen mit anschließender schriftlicher Stimmabgabe statt.

Der Wirtschaftsplan der ODBG für 2023

wurde am 08.12.2022 in der 4. ordentlichen Gesellschafterversammlung der ODBG beschlossen mit einem Gesamtetat von € 2.731.234.-. Daraus ergeben sich die anteiligen Vorauszahlungen unserer WEG im nächsten Jahr (vgl. die Aufstellungen unserer Hausverwaltung).

Die ODBG-Betriebskosten

werden alljährlich mit allen WEG im Sommer abgerechnet, nach Feststellung der Jahresabschlüsse der ODBG. Die sich daraus ergebenden anteiligen Betriebskostenabrechnungen (mit den Kostenstellen Müllbeseitigung, Grün-/Außenanlagen, Erschließungsanlagen und Schmutzwasser) wurden den Hausverwaltungen von der ODBG jeweils zeitnah zugesandt, sowie Rückzahlungen an die WEG erstattet.

(An dieser Stelle empfiehlt Frau Mühlenbeck-Krausen, diese Rückzahlungen künftig nicht mit der Einzelabrechnung auszuzahlen, sondern zurückzulegen für absehbare Sonderausgaben der ODBG, z. B. für vorläufig zurückgestellte, aber künftig erforderliche Rückbauten der Müllabsauganlagen).

Die Bilanz 2022	für das laufende Jahr soll nach der Terminplanung der ODBG turnusgemäß bei der 3. ordentlichen Gesellschafter-Versammlung des Jahres 2023 vorgelegt werden. Im Wirtschaftsplan für 2022 waren am 12.20 € 2.995.598.- eingestellt worden.
Die Bilanz 2021	für das abgelaufene Jahr wurde der Gesellschafterversammlung wie immer nach einer Vorbesprechung - die heuer am 23.05.2022 stattfand - vorgelegt. Der Jahresabschluss 2021 der ODBG wurde danach in der GV am 07.07.2022 festgestellt mit abrechenbaren Betriebskosten in Höhe von € 2.025.362.-
Die Bilanz 2020 festgestellt	Der Jahresabschluss 2020 der ODBG wurde in der GV am 01.07.2021 mit abrechenbaren Betriebskosten in Höhe von € 2.756.874.-
Die Bilanz 2019: festgestellt	Der Jahresabschluss 2019 der ODBG wurde in der GV am 02.07.2020 mit abrechenbaren Betriebskosten in Höhe von € 1.738.988.-

Wofür verwendet die ODBG ihren Etat?

- **Zur Kostenstelle „Erschließung“**

Brandmeldeanlage in den Tunnelstraßen ist in Planung beim Ingenieurbüro IGH Hammer

§§ Metallunterhangdecke Fahrbene

Nach langen Jahren gab es - in der 2. Instanz beim OLG - für die ODBG einen vorteilhaften Vergleich.

Nach ergangener rechtskräftiger Entscheidung kann die ODBG die Decke sanieren und die Metall-Unterhangdecke in der Fahrstraße instand setzen. Die im Vergleich zurück erhaltenen Beträge

werden dafür verwendet werden. - Zur Erinnerung: wir hatten seinerzeit eine Decke aus nicht rostendem Material bestellt, die Deckenplatten rosteten aber offensichtlich doch, was die erste Instanz unverständlicherweise nicht sah.

Stromkosten

Wegen der gegenwärtig allgemein unsicheren Lage bei den Stromkosten und der unabsehbaren Preissteigerungen wurden im Wirtschaftsplan für 2023 die Stromkosten vorsorglich verdoppelt angesetzt.

Außenbeleuchtung

Bei der Beleuchtung der Außenanlagen und Wege wird soviel beleuchtet werden wie nötig - und eingespart, wo möglich. An der Media-Linie ist der Austausch der bald ohnehin nicht mehr zulässigen Leuchtstoffröhren gegen sparsamere LED-Lampen geplant.

Dorfeingangsschilder

Schilder für unsere Dorfordnung: Die 2019 aufgestellten Schilder sind in freundlichen Farben gehalten (hellorange mit weißer Schrift), was die Akzeptanz hoffentlich erhöht. Eine Gewerbebeschilderung (von Prof. Kilian Stauss), die die "Urnenwand" mit den Geschäftsadressen an der Südrampe ersetzt, ist in Produktion.

§§ Blasenbildung Fußgängerebene

Der Prozeß am Landgericht München I wird von Seiten des Gerichtes nicht eben mit Nachdruck vorangetrieben. Ein neuer Gutachter wurde eingeschaltet. Gesellschafter und Geschäftsführer der ODBG bleiben aber guten Mutes, letztendlich unsere Ansprüche gegen die Auftragnehmer wegen der fehlerhaften Ausführung der Abdichtung der Überbauwerke über den Fahrstraßen durchsetzen zu können.

Falls Bewohner der Erdgeschosswohnungen in ihren Gärten Blasenbildungen (erkennbar z.B am angehobenem Pflaster) bemerken: bitte nach wie vor der Hausverwaltung zur Weitergabe an die ODBG melden!

- **Zur Kostenstelle „Grün- und Aussenanlagen“**

gehören neben den Aufwendungen für Baumpflege unter anderem der Unterhalt für Spielplätze, Brunnen und Kunstwerke, MediaLine und Öki-Station.

Durch die darauf spezialisierten Fachleute von Treeconsult Brudi & Partner werden seit diesem Jahr an Hand eines eigens erstellten Baumkatasters mit Kartierung der Großbäume regelmäßige Prüfungen auf evtl. Krankheiten, Totholz, etc. durchgeführt und entsprechende Pflege- oder notfalls Fällungen durchgeführt. Durch diese Regelmäßigkeit werden Kosten eingespart.

- **Zur Kostenstelle „Müllbeseitigung“**

Die Stilllegung der der pneumatischen Müllabsauganlage ist definitiv.

Für 2023 wird mit Kosten für die Müllabfuhr von Hausmüll durch das Abfallwirtschaftsamt AWM in Höhe von € 600.000.- gerechnet, + Sperrmüllabfuhr vom Betriebshof durch die Firma Rohprog in Höhe von € 60.000.-.

Eine Einsparmöglichkeit in Höhe von ca. 120.000.- € (nach Schätzung des ODBG-GF) könnte erreicht werden, wenn die Dorfbewohner sich entschließen würden, ihren Müll besser zu trennen - zu viele Wertstoffe landen im Restmüll.

Die Papierpresse auf dem Betriebshof der ODBG wurde nach Betrachtung der Kosten-/Nutzenrelation abgeschafft. Sie kostete zuletzt mehr, als der Altpapierverkauf einbrachte.

Lediglich als Service, ohne Gewinn für die ODBG, stehen daher jetzt auf dem Betriebshof einige blaue Papiertonnen zur Verfügung. Diese werden, wie auch die Biomülltonnen an den Hauseingängen Nadistraße 4-12, vom Amt für Abfallwirtschaft kostenfrei geleert.

Nachfolge im Amt des Treuhänders - Interessenten gesucht!

nach mehr als 20 Jahren im Amt des ODBG-Treuhänders sucht Frau Mühlenbeck-Krausen im Kreise der jüngeren Miteigentümer mittelfristig eine/n Nachfolger/in (m/f/d). Näheres hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage zu TOP 9 von Monika Mühlenbeck-Krausen, die Sie mit der Einladung der HV zur EV vom 12.12.2022 bekommen haben.

Nachdem keine Fragen der Eigentümer mehr offen sind, beschließt Frau Mühlenbeck-Krausen ihren Bericht.

2. d) Information der Verwaltung zum neuen WEG-Gesetz ab 01.12.2020

Das neue Wohnungseigentumsgesetz ist am 01.12.2020 in Kraft getreten.

Einige der wesentlichen Änderungen:

- Ladungsfrist anstelle von bisher zwei Wochen nunmehr drei Wochen
- Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung: unabhängig von der Anzahl der Anwesenden stets gegeben, d.h. keine Wiederholungsversammlung- oder Eventualeinberufung mehr erforderlich
- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wurde gestärkt, keine Individualansprüche des einzelnen Eigentümers
- Anspruch des einzelnen Eigentümers auf bauliche Veränderungen, für folgende Maßnahmen, die
 1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
 3. dem Einbruchsschutz und
 4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazitätdienen. Für alle Maßnahmen ist stets die vorherige Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümergeinschaft notwendig.
- Verwalter ist das Vertretungsorgan der Wohnungseigentümergeinschaft im Außenverhältnis.
- Rechte und Pflichten des Verwalters kann die Gemeinschaft im Wege der Beschlussfassung erweitern oder einschränken
- Verwaltungsbeiratsvorsitzender vertritt die Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter
- Vermögensbericht ist aufzustellen, darüber beschlossen wird allerdings nicht
- Keine Beschlussfassung mehr über die Gesamtabrechnung und Gesamtwirtschaftsplan
- Änderungen der Kostenverteilung mit einfacher Mehrheit für alle Kosten möglich
- Entfall von Umzugspauschalen
- Möglichkeit der Online-Versammlungen
- Übergangsfristen bis zum 31.12.2025 zur Eintragung von vereinbarungsändernden Beschlüssen und möglicherweise vereinbarte Erwerberhaftung in die Wohnungsgrundbücher
- Wegfall des Ersatzzustellungsverstärkers

3. a) Beschluss über die Festsetzung der Hausgeldanpassung und Hausgeldnachforderungen aufgrund der Jahreseinzelnabrechnung 2019

Antrag zur Nummer 1 der Beschlussammlung:

Auf Grundlage der für die Wirtschaftsperiode 2019 erstellten Jahresabrechnungen beschließen die Wohnungseigentümer die sich aus den jeweiligen Jahreseinzelnabrechnungen vom 01.03.2021 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 15.01.2023 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 (462,990 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	455,326	Nein-Stimmen:	7,664	Stimmenthaltungen:	0
--------------------	----------------	----------------------	--------------	---------------------------	----------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist mehrheitlich angenommen.

b) Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirats für das Geschäftsjahr 2019

Antrag zur Nummer 2 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Verwaltungsbeiratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2019 entlastet werden. Die Stimmrechte der VBR-Mitglieder ruhen.

Abstimmungsergebnis (440,307 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	432,643	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	7,664
				Ruhende Stimmen:	22,683

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

c) Beschluss über die Entlastung des Treuhänders für das Geschäftsjahr 2019

Antrag zur Nummer 3 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Entlastung des Treuhänders für das Geschäftsjahr 2019.

Abstimmungsergebnis (462,990 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	462,990	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	0
				Ruhende Stimmen:	0

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

d) Beschluss über die Festsetzung der Hausgeldanpassung und Hausgeldnachforderungen aufgrund der Jahreseinzelnabrechnung 2020

Antrag zur Nummer 4 der Beschlussammlung:

Auf Grundlage der für die Wirtschaftsperiode 2020 erstellten Jahresabrechnungen beschließen die Wohnungseigentümer die sich aus den jeweiligen Jahreseinzelnabrechnungen vom 15.12.2021 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 15.01.2023 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 (462,990 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	446,558	Nein-Stimmen:	7,664	Stimmenthaltungen:	8,768
--------------------	----------------	----------------------	--------------	---------------------------	--------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:
Dieser Antrag ist mehrheitlich angenommen.

e) Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirats für das Geschäftsjahr 2020

Antrag zur Nummer 5 der Beschlusssammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Verwaltungsbeiratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2020 entlastet werden. Die Stimmrechte der VBR-Mitglieder ruhen.

Abstimmungsergebnis (440,307 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	440,307	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	0
				Ruhende Stimmen:	22,683

Die Versammlungsleiterin verkündet:
Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

f) Beschluss über die Entlastung des Treuhänders für das Geschäftsjahr 2020

Antrag zur Nummer 6 der Beschlusssammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Entlastung des Treuhänders für das Geschäftsjahr 2020.

Abstimmungsergebnis (462,990 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	462,990	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	0
				Ruhende Stimmen:	0

Die Versammlungsleiterin verkündet:
Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

g) Beschluss über die Festsetzung der Hausgeldanpassung und Hausgeldnachforderungen aufgrund der Jahreseinzelnabrechnung 2021

Antrag zur Nummer 7 der Beschlusssammlung:

Auf Grundlage der für die Wirtschaftsperiode 2021 erstellten Jahresabrechnungen beschließen die Wohnungseigentümer die sich aus den jeweiligen Jahreseinzelnabrechnungen vom 15.11.2021 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 15.01.2023 zur Zahlung bzw. Auszahlung fällig gestellt. Im Falle einer positiven Abrechnungsspitze werden die Guthaben erst dann ausbezahlt, wenn die Hausgeldzahlungsverpflichtungen gemäß Wirtschaftsplan erfüllt wurden.

Aufgrund eines der Verwaltung falsch mitgeteilten Verteilerschlüssels zw. umlagefähige und nicht Umlagefähige Kosten der ODBG, wird zeitnah eine neue Einzelabrechnung versandt.

Abstimmungsergebnis (462,990 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	446,118	Nein-Stimmen:	7,664	Stimmenthaltungen:	9,208
-------------	---------	---------------	-------	--------------------	-------

Die Versammlungsleiterin verkündet:
Dieser Antrag ist mehrheitlich angenommen.

h) Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirats für das Geschäftsjahr 2021

Antrag zur Nummer 8 der Beschlusssammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Verwaltungsbeiratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2021 entlastet werden. Die Stimmrechte der VBR-Mitglieder ruhen.

Abstimmungsergebnis (440,307 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	440,307	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	0
				Ruhende Stimmen:	22,683

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

i) Beschluss über die Entlastung des Treuhänders für das Geschäftsjahr 2021

Antrag zur Nummer 9 der Beschlusssammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Entlastung des Treuhänders für das Geschäftsjahr 2021.

Abstimmungsergebnis (462,990 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	462,990	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	0
				Ruhende Stimmen:	0

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

4. Beschluss über Erhaltungsmaßnahmen

- 4. a) Beschlussfassung über die Erneuerung des Flach- und Schrägdaches beim Treppenhausturm Haus 10 sowie ein Budget über € 5.000 für die Behebung der Folgeschäden aufgrund des Wassereintrittes und die Finanzierung der Maßnahmen aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage.**

Kosten:

Angebot 1:	Firma Sturm	€ 32.982,04
Angebot 2:	Firma Bavaria	€ 40.460,00
Angebot 3:	Firma Metallfabrikation Muckenthaler	€ 22.431,00

Antrag zur Nummer 10 der Beschlusssammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Erneuerung des Flach- und Schrägdaches beim Treppenhausturm Haus 10 im Jahr 2023 sowie ein Budget über € 5.000 für die Behebung der Folgeschäden aufgrund des Wassereintrittes.

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, auf der Grundlage des Angebotes vom 18.11.2022 den Auftrag an die Firma Sturm zu erteilen. Die Kosten belaufen sich auf € 32.982,04. Für unvorhergesehene Arbeiten im Zusammenhang mit dieser Erhaltungsmaßnahme wird ein Etat von Höhe von 15% der Gesamtkosten von der Wohnungseigentümergemeinschaft freigegeben.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage.

Abstimmungsergebnis (462,990 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	462,990	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	0
--------------------	----------------	----------------------	----------	---------------------------	----------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

- b) Information über die zunehmenden Ausfälle und Probleme hinsichtlich Ersatzteilbeschaffung bei der Klingel- u. Sprechanlage in allen Häusern und ggf. Beschlussfassung über die Ermächtigung der Verwaltung zur Einholung von Angeboten. Ferner auch die Schaffung eines Stimmungsbildes, ob eine Erneuerung nur mittels einer Sprechanlage oder einer Kombination aus Video-/Sprechanlage erfolgen soll.**

Die anwesenden Eigentümer bekunden generelles Interesse. Es besteht auch Bedarf, da sich die Ausfälle häufen und die Ersatzteilbeschaffung mit zunehmendem Alter schwieriger und teurer wird.

Eine Beschlussfassung entfällt. Die Verwaltung holt Angebote für eine Klingel- u. Sprechanlage und einer Kombination aus Video-/Sprechanlage bis zur nächsten Versammlung ein.

- c) Beschlussfassung über die Erneuerung der Tiefgaragendeckenbeleuchtung in Form von LED-Leuchten. Für die Maßnahme wird ein Budget in Höhe von € 8.500 zur Verfügung gestellt und nach Absprache mit den Beiräten sowie dem Denkmalschutz der Auftrag an die günstigste Firma erteilt.**

Die Firma Kundemann hat ein Angebot für 18 Tiefgaragenleuchten mit Bewegungsmelder in Höhe von € 4.093,60 übermittelt. Die Firma Blitz hat ein Angebot über € 4.321,84 abgegeben.

Über die genaue Art der Ausführung muss jedoch vorab nochmals mit der Unteren Denkmalschutzbehörde besprochen werden. Es soll daher ein Ermächtigungsbeschluss gefasst werden.

Antrag zur Nummer 11 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Erneuerung der Tiefgaragenbeleuchtung in Form von LED-Leuchten. Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt den Auftrag n Absprache mit dem Beirat zu erteilen. Es wird ein Budget in Höhe von € 8.500 freigegeben und aus dem lfd. Etat finanziert. Die Auftragserteilung erfolgt in Absprache mit den Beiräten sowie dem Denkmalschutz an die Firma mit den günstigsten Konditionen. Die Kostentragung für die Maßnahme erfolgt von allen Eigentümern.

Abstimmungsergebnis (483,854 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	476,190	Nein-Stimmen:	7,664	Stimmenthaltungen:	0
--------------------	----------------	----------------------	--------------	---------------------------	----------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist mehrheitlich angenommen.

d) Information zum derzeitigen Stand des am 20.05.2019 unter TOP 6 gefassten Beschlusses,

- 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 durchgeführt.
- c) Die Fensterreihe in den Etagen oberhalb der Fassadenrücksprungs soll mit Stockabdeckungen (Pos. 4 des vorgenannten Kostenangebotes) 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.“, ggf. Aufhebung des alten Beschlusses und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise.

Kosten:

Angebot 1:	Firma HAMA	Angebot liegt bis zur Versammlung vor
------------	------------	---------------------------------------

Das Angebot ist bis heute trotz Zusage nicht eingegangen.

Eine Beschlussfassung wird daher auf die nächste Eigentümerversammlung vertagt.

- e) Beschluss über einen Vorsorgeetat in Höhe von € 100.000 für jährliche Terrassenerneuerungs- und Terrassenabdichtungsmaßnahmen sowie Abdichtungsmaßnahmen, sofern Handlungsbedarf besteht, die Finanzierung der Maßnahme aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage anstelle des bisherigen Etats von € 100.000 im laufenden Wirtschaftsplan ab 2023 und die Erhöhung der Erhaltungsrücklage um diesen Betrag.**

Antrag zur Nummer 12 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen einen Vorsorgeetat in Höhe von € 100.000 für jährliche Terrassenerneuerungs- und Terrassenabdichtungsmaßnahmen sowie Abdichtungsmaßnahmen. Die Finanzierung der Maßnahme aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage, werden anstelle des bisherigen Etats von € 100.000 im laufenden Wirtschaftsplan ab 2023 und die Erhöhung der Erhaltungsrücklage um diesen Betrag erfolgen.

Abstimmungsergebnis (469,016 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	458,199	Nein-Stimmen:	7,664	Stimmenthaltungen:	3,153
-------------	---------	---------------	-------	--------------------	-------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist mehrheitlich angenommen.

- f) Beschluss über einen Vorsorgeetat in Höhe von € 50.000 für jährliche Flachdacherneuerungs- und Flachdachabdichtungsmaßnahmen, sofern Handlungsbedarf besteht, sowie der Finanzierung der Maßnahme aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage.**

Antrag zur Nummer 13 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen über einen Vorsorgeetat in Höhe von € 50.000 für jährliche Flachdacherneuerungs- und Flachdachabdichtungsmaßnahmen, sofern Handlungsbedarf besteht, sowie der Finanzierung der Maßnahme aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage.

Abstimmungsergebnis (469,016 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	458,199	Nein-Stimmen:	7,664	Stimmenthaltungen:	3,153
--------------------	----------------	----------------------	--------------	---------------------------	--------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist mehrheitlich angenommen.

- g) Beschluss über einen Vorsorgeetat in Höhe von € 12.000 für etwaige Erhaltungsmaßnahmen wie beispielsweise Malerarbeiten, welche nach Absprache mit den Beiräten erteilt werden dürfen.**

Antrag zur Nummer 14 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen über einen Vorsorgeetat in Höhe von € 12.000 für etwaige Erhaltungsmaßnahmen wie beispielsweise Malerarbeiten, welche nach Absprache mit den Beiräten erteilt werden dürfen.

Abstimmungsergebnis (469,016 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	465,863	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	3,153
--------------------	----------------	----------------------	----------	---------------------------	--------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

- h) Beschluss über die Ermächtigung der Verwaltung Förderanträge für Terrassen- und Dachabdichtungen bei der LH-München und ggf. BAFA stellen zu dürfen**

Die Verwaltung hat vorsorglich vor Ablauf des bisherigen Förderprogramms der LH-München für die übrigen Dachflächen und Terrassen Förderanträge gestellt.

Für die BAFA wird im Vorfeld der Ermächtigungsbeschluss benötigt.

Antrag zur Nummer 15 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer ermächtigen die Verwaltung und einen von der BAFA zugelassenen Energieberater, Förderanträge für Terrassen- und Dachabdichtungen bei der LH-München und ggf. BAFA stellen zu dürfen. Hierfür wird ein Etat in Höhe von insgesamt € 5.000 für den Energieberater (BAFA-Anträge) nach Bedarf zur Verfügung gestellt. Um ggf. bei förderfähigen Erhaltungsmaßnahmen weitere Fördergelder zu erhalten, wird die Verwaltung außerdem dazu ermächtigt, einen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) in Auftrag geben zu dürfen.

Abstimmungsergebnis (469,016 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	469,016	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	0
--------------------	----------------	----------------------	----------	---------------------------	----------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

- i) **Beschlussfassung über Abdichtungsmaßnahmen bei den undichten Terrassen der Wohnungen 22 und 37 und nachträgliche Beschlussfassung über Abdichtungsmaßnahmen bei den Terrassen der Wohnungen 83,84,85 sowie Finanzierung der Maßnahme aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage.**

Konkret handelt es sich dabei derzeit um folgende Terrassen:

- Nadistr. 4, Whg. 22
- Nadistr. 6, Whg. 37

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bis zum Versammlungstag noch weitere undichte Terrassen hinzukommen.

Wurden bereits im Rahmen einer Notmaßnahme beauftragt:

- Nadistr. 8, Whg. 83
- Nadistr. 8, Whg. 84
- Nadistr. 8, Whg. 85

Kosten:

Angebot 1:	Firma Sturm	Angebot liegt bis zur Versammlung vor
Angebot 2:	Firma Bavaria-Bedachungs GmbH	Angebot liegt bis zur Versammlung vor
Angebot 3:	Firma Metallfabrikation Muckenthaler	€ 20.917,12

Folgende Angebote sind zwischenzeitlich eingegangen:

Angebot 1:	Firma Sturm	kein Angebot erhalten
Angebot 2:	Firma Bavaria-Bedachungs GmbH	Whg. 22 € 10.903,61 Whg. 37 € 21.099,18
Angebot 3:	Firma Metallfabrikation Muckenthaler	€ 20.917,12

Antrag zur Nummer 16 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen über die Abdichtungsmaßnahmen bei den undichten Terrassen der Wohnungen 22 und 37.

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, auf der Grundlage der Angebote vom 06.05.2022 und 11.07.2022 den Auftrag an die Firma Muckenthaler e.K. zu erteilen. Die Kosten belaufen sich auf € 20.917,12. Für unvorhergesehene Arbeiten im Zusammenhang mit dieser Erhaltungsmaßnahme wird ein Etat von Höhe von 15% der Gesamtkosten von der Wohnungseigentümergeinschaft freigegeben.

Weiter bewilligt die Gemeinschaft nachträglich die Kosten für die bereits beauftragten und neu abgedichteten Terrassen der Wohnungen 83, 84 und 85 in Höhe von € 31.499,43.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage.

Abstimmungsergebnis (469,016 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	469,016	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	0
--------------------	----------------	----------------------	----------	---------------------------	----------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

- j) **Information über den derzeitigen Stand zu den verbauten Aufzügen in allen Häusern und ggf. Beschlussfassung über die Beauftragung eines Planungsbüros für die Ausschreibung neuer Aufzüge sowie die Entnahme der Kosten aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage.**

Kosten:

Angebot 1:	Firma Aufzugsberatung Bauer	€ 18.921,00
Angebot 2:	Firma Sachverständigenbüro Werner	€ 54.584,33
Angebot 3:	hoch² Ingenieure	€ 24.628,00

Die Aufzugsanlagen wurden 1972 von der Firma Flohr OTIS errichtet. Die wartungstechnische Betreuung wird von der Firma OTIS seit der Errichtung durchgeführt.

Bis dato wurden an den Aufzugsanlagen keinerlei instand setzende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Diverse Baugruppen der Aufzugsanlagen sind als Neuteile nicht mehr auf dem Markt erhältlich, sodass im Schadensfall sehr teure Instandsetzungen mit Alternativlösungen nötig werden bzw. eine längere Stillstandsdauer der Anlagen zu beklagen wäre.

In Anbetracht des Alters der Anlagentechnik von 51 Jahren steht deshalb eine Kompletterneuerung zur Diskussion.

Eine Teilsanierung einzelner Baugruppen mit Wiederverwendung der Türen, Kabine, Tragrahmen, Schienen, usw. bringt für die Gemeinschaft keine spürbare Verbesserung mit sich, und es besteht weiterhin die Gefahr, dass Störungen an den Anlagen von der Aufzugsfirma mit der alten Technik begründet werden. Jetzt hat die Eigentümergemeinschaft die Möglichkeit, die Technik und Nutzung der Anlagen auf den aktuellen Stand und Standard zu bringen mit barrierefreie und breitere Aufzugsteleskoptüren als Ersatz für die vorhandenen handbetätigten Drehtüren und einer vergrößerten Kabine.

Antrag zur Nummer 17 der Beschlusssammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Beauftragung eines Planungsbüros für die Ausschreibung neuer Aufzüge in allen Häusern. Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, auf der Grundlage des Angebotes vom 11.01.2022 den Auftrag an die Firma Aufzugsberatung Bauer zu erteilen. Die Kosten belaufen sich auf € 18.921,00. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

Abstimmungsergebnis (469,016 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	431,325	Nein-Stimmen:	7,664	Stimmenthaltungen:	30,027
--------------------	----------------	----------------------	--------------	---------------------------	---------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist mehrheitlich angenommen.

- k) **Eigentümerantrag Renate Pescher, Whg. 82: Sanierung Lift Nadistraße 8. Lift steht oft, da Innentüre nicht schließt bzw. ständig wieder aufgeht.**

**Die persönlich anwesenden Eigentümer ziehen den Antrag zurück.
Eine Beschlussfassung entfällt daher.**

- l) **Beschluss über die Ausschreibung der sich aus dem neuen Gutachten des Sachverständigen SBS Eibl ergebenden Maßnahmen (gem. Grobkostenschätzung € 150.000) zur nächsten Eigentümerversammlung und ggf. vorab die Zurverfügungstellung eines Budgets in Höhe von € 35.000 sowie die Entnahme der Kosten aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage (für Heizzentrale Haus 14, N.4-16 Ost gesamt, Kostenteilung mit WEG N.14-24).**

Die Maßnahmen sollen der technischen Ertüchtigung des Trinkwassersystems dienen.

Kosten:

Angebot 1:	Sachverständigen SBS GmbH	ca. € 12.097 für Heizzentrale Haus 14, N.4-16 Ost gesamt, Kostenteilung mit WEG N.14-24
Angebot 2:	Firma Martin Voigt	Angebot liegt bis zur Versammlung vor

Es sind Arbeiten an der Kellerverteilung notwendig.

Antrag zur Nummer 18 der Beschlusssammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Ausschreibung der Maßnahmen gem. Grobkostenschätzung des Sachverständigen SBS Eibl zur Behebung der Mängel an der Trinkwasserversorgung gemeinsam mit der WEG Nadistr. 14-20 zu beauftragen. Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt den Sachverständigen SBS gem. Angebot vom 29.10.22 in Höhe von € 12.097,87 zu beauftragen. Die Kosten werden anteilmäßig nach qm Wohnfläche zwischen den beiden WEGs geteilt. Sofern das Angebot des Ing. Voigt bis zum 23.12.2022 eingeht, wird die Verwaltung beauftragt und bevollmächtigt ggf. das günstigere Angebot des Ing. Voigt zu beauftragen.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage.

Abstimmungsergebnis (469,016 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	461,352	Nein-Stimmen:	7,664	Stimmenthaltungen:	0
--------------------	----------------	----------------------	--------------	---------------------------	----------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist mehrheitlich angenommen.

- m) **Information und Vorstellung der Ergebnisse zur zukünftigen Nutzung der ehemaligen Müll-Ventil-Räume, welche die letzten Jahre als Fahrradräume genutzt wurden und nun wieder als Müllräume fungieren sollen sowie Beschlussfassung über die Erweiterung des bestehenden Fensters mittels eines Türdurchbruches (gem. Brandschutz). Im Zuge dessen auch Beschlussfassung über neue Fahrradabstellflächen im Nordbereich der Häuser 4-12 und die damit verbundene Verlegung von Pflastersteinen bzw. das Setzen von Fahrradständern.**

Stellungnahme LH-München, Untere Denkmalschutzbehörde:

Sehr geehrter Herr Trinkgeld, sehr geehrter Herr Hantelmann,

Ich möchte gerne meine heutigen Aussagen am OT zum Thema Müllräume und Fahrradstellplätze nochmal kurz festhalten:

Ich werde bei meinem nächsten Rücksprache-Termin mit dem Landesamt für Denkmalpflege am 6. Dez die Thematik vorstellen, **daher meine heutigen Aussagen noch vorbehaltlich des Einverständnisses des BfD!**

-Müllräume:

Umnutzung wie geplant vorstellbar, Einbau von zweiflügeligen Türen anstelle der bisherigen Fenster denkbar, Gestaltung der Türen ist mit dem Denkmalschutz abzustimmen (Vorschlag z. B. Aluminiumtüren oder Stahltüren in RAL 9006 Weißaluminium, alt. auch eine Lackierung in Grüntönen entspr. der anderen Türen nicht ausgeschlossen; Lüftungsgitter in der Tür nach Bedarf, wenn die Türen (teil-)verglast werden sollen nur Drahtglas vorstellbar); Eine Belüftung des Müllraumes über ein Gitter an unauffälliger Stelle in der seittl. Betonfassade denkbar, alt. Inliner-Rohr in die Müllrohre integrieren und Abluft nach oben führen, Brandschutz-Problematik mit Fluchttreppenhaus muss beachtet werden Exemplarisch sollte mind. ein Teil der hist. Absauganlage aus den Räumen erhalten werden, Ort der Aufbewahrung noch zu klären Zuwegung vom Wirtschaftsweg über Betonplatten in der Breite des Müllraums analog wie bei den Hauszugängen mit kleinformatigem Betonpflaster möglich

-Fahrradabstellplätze:

Analog der bereits bestehenden Fahrradstellplätze entlang der Gebäudefassade denkbar, Münchner Gehwegplatten, 45° Winkel aufgestellte Bügel aus verzinktem Stahlrundrohr mit runden Ecken; Zuwege zum Wirtschaftsweg in kleinformatigem Betonpflaster wie im Bestand vorhanden. Die Zuwege entlang der Treppenhäuser/ Müllräume führen, jedoch mit leichtem Abstand zur Fassade, um Begrünung/Berankung zu ermöglichen; zwischen die neuen Fahrradstellplätze entlang der Fassade und die Grünfläche bitte eine lichte Begrünung mit Olympia-Dorf typischen Pflanzen vorsehen (z. B. Efeu am Boden, lichte Sträucher, Farn etc. wie im Bestand bereits vorhanden)

Sobald Sie eine Planung/Skizze haben bitte vorlegen zur Diskussion.

Ich werde Ihnen zeitnah Rückmeldung geben, was das BfD zu der Maßnahme sagt.

Es handelt sich schließlich um eine Maßnahme mit Vorbildwirkung für das gesamte Dorf, da sich das Müll-Thema bei allen Häusern stellt und ein einheitlicher Weg verfolgt werden sollte

Mit freundlichen Grüßen,

Martin Rössler

M.A. Architekt
Bauberrat

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Lokalbaukommission - Untere Denkmalschutzbehörde

Stellungnahme LH-München, Branddirektion:

Sehr geehrter Herr Trinkgeld,

vielen Dank für den angenehmen Vor-Ort-Termin am Mittwoch.

Aus brandschutztechnischer Sicht sehen wir keine Bedenken gegen den Umbau der Müllräume.

Da es sich bei dem Umbau um eine bauliche Maßnahme handelt, bitte ich Sie dies mit der zuständigen Baubehörde- hier der Unteren Denkmalschutzbehörde -abzuklären.

Für etwaige Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

—
Christoph Höckh
Brandoberinspektor

Eine Beschlussfassung entfällt. Es wird weiterhin am Beschluss von 2019 festgehalten.

n) Beschlussfassung über die Ermächtigung der Verwaltung zur Einholung von Angeboten zur Beauftragung einer Voruntersuchung zur Feststellung des Instandsetzungsumfanges in der Tiefgarage (Chlorideintrag).

Antrag zur Nummer 19 der Beschlusssammlung:

Die Wohnungseigentümer ermächtigen die Verwaltung zur Einholung von Angeboten zur Beauftragung einer Voruntersuchung durch eine/-n Fachfirma/ Gutachter zur Feststellung des Instandsetzungsumfanges in der Tiefgarage.

Abstimmungsergebnis (450,557 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	435,546	Nein-Stimmen:	7,347	Stimmenthaltungen:	7,664
--------------------	----------------	----------------------	--------------	---------------------------	--------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist mehrheitlich angenommen.

5. Information und ggf. Beschlussfassung zur Thematik Fenster/Wohnungseingangstüren

Die Fenster und Glasscheiben sowie die Wohnungseingangstüren sind gemeinschaftliches Eigentum.

Sollten Arbeiten an den Außenfenstern oder Wohnungseingangstüren von Eigentümerseite vorgenommen werden wollen, ist zwingend vorab die Verwaltung und die Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren. Bei Erneuerungen in Eigenregie hat der jeweilige Eigentümer zudem keinen Anspruch auf Kostenerstattung.

Eine Beschlussfassung entfällt.

6. Beschlussfassung über die rechtliche Prüfung, möglicher Schadensersatzforderungen gegenüber der Vorverwaltung ODVG sowie die Entnahme der Kosten aus dem lfd. Etat

Die Überzahlung des Honorars 08/2021 in Höhe von € 3.128,39 wurde bislang nicht zurückerstattet. Im Jahr 2021 sind Servicegebühren der Hausbank in Höhe von ca. € 800 angefallen. Auch diese wurden noch nicht erstattet. Eine mögliche Schadensersatzforderung aufgrund von Nichterfüllung von Verwaltungstätigkeiten, wie bspw. Meldung von Versicherungsschäden, Nichtbeauftragung von Wartungsarbeiten, etc. ist noch zu prüfen.

Antrag zur Nummer 20 der Beschlusssammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen und ermächtigen die Verwaltung zur Prüfung, möglicher Schadensersatzforderungen, über einen Fachanwalt für WEG-Recht, gegenüber der Vorverwaltung ODVG sowie die Entnahme der Kosten aus dem lfd. Etat in Höhe von max. € 1.500.

Abstimmungsergebnis (444,432 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	339,460	Nein-Stimmen:	16,432	Stimmenthaltungen:	88,540
--------------------	----------------	----------------------	---------------	---------------------------	---------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist mehrheitlich angenommen.

7. Kündigung und Neuabschluss von Verträgen

- a) Beschluss über die Kündigung des Abrechnungsvertrages mit der Firma Ista zum nächstmöglichen Zeitpunkt sowie die rechtliche Prüfung einer fristlosen Kündigung.**

- b) Beschluss über den Wechsel des Abrechnungsunternehmens für Heizung-/Warmwasser und einschl. der Neuausstattung mit Heizkostenverteiltern und Wasseruhren sowie der Finanzierung aus dem lfd. Etat.**

Kosten Miete jährlich ohne Funk		Gerätemiete	Abrechnungskosten
Angebot:	Firma Kalo	Angebot liegt bis zur Versammlung vor	Angebot liegt bis zur Versammlung vor

Kosten Miete jährlich mit Funk		Gerätemiete	Abrechnungskosten
Bisher	Firma Ista	€ 1.891,42	€ 14.307,42

Die Firma Kalo hat der Verwaltung zwischenzeitlich ein Angebot zukommen lassen:

Kosten Miete jährlich mit Funk		Gerätemiete	Abrechnungskosten
Angebot:	Firma Kalo	€ 4.128,80	€ 4.263,12

Die Warmwasseruhren wurden im Wesentlichen im Jahr 2017/2018 ausgetauscht, d.h. diese sind bis Ende 2022/2023 geeicht. Es müssen bei einem erneuten Austausch zwingend Funkgeräte nach der HeizkostenV eingebaut werden. Für die Funkübertragung in den Wohnungsfluren Auslesekästchen werden benötigt werden. Ob durch eine Anbringung in den Zählerkästen der jeweiligen Etage die Funkübertragung aus den Wohnungen sichergestellt werden kann, muss abgeklärt werden. Von Seiten des Denkmalschutzes kam der Hinweis, dass der Anbringung von Datensammlern im Treppenhaus voraussichtlich zugestimmt werden kann. Der genaue Standort ist noch mit dem Denkmalschutz abzustimmen. Ferner muss ein denkmalschutzrechtlicher Erlaubnis Antrag gestellt werden.

Auch wenn sich alle Beteiligten, Eigentümer und Verwaltung, sehr über die Firma Ista ärgern, ist der Wechsel gut vorzubereiten.

Zumal die Aufteilung zwischen den Häusern Nadistr. 4-12 und 14 nicht der HeizkostenV entspricht. Es fehlen auch die Wärmezähler für die Warmwasseraufbereitung.

Antrag zur Nummer 21 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen den Wechsel des Abrechnungsunternehmens für Heizung-/Warmwasser einschl. der Neuausstattung mit Heizkostenverteilern und Wasseruhren sowie die Finanzierung aus dem lfd. Etat.

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, auf der Grundlage des Angebotes den Auftrag an die Firma Kalo zu erteilen.

Es werden folgende Ablesegeräte eingebaut:

Heizung: elektronische Heizkostenverteiler mit Funkmodul

Warmwasser: Warmwasseruhren mit Funkmodul

Die Firma installiert Auslese Kästchen im Treppenhaus, falls möglich hinter den Türen der Elektroverteilung. Die Eigentümer ermächtigen die Verwaltung weiterhin zur Einholung der Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Für die Geräteausstattung wird ein Mietvertrag über 10 Jahre für die Heizkostenverteiler bzw. sechs Jahre für die Warmwasseruhren abgeschlossen.

Die Kosten für die Gerätemiete belaufen sich auf € 4.128,80 jährlich zzgl. der Ablesegebühren in Höhe von € 4.263,12. Die Finanzierung erfolgt aus dem lfd. Etat.

Abstimmungsergebnis (425,553 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	417,889	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	7,664
--------------------	----------------	----------------------	----------	---------------------------	--------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

c) Information über die seitens der Verwaltung bei der Firma M-net angefragte Rückvergütung für den 2019 abgeschlossenen Glasfaservertrag.

Die Information seitens der Firma M-net wurde der Verwaltung nach dem Versammlungstag zugetragen. Konkret äußert sich M-net wie folgt:

Den bestehenden Vertrag für die beiden WEGs zum 31.12.22 zu stornieren und durch einen TV-Vertrag zu ersetzen mit den Konditionen von 2,70 € brutto zum Vertragsbeginn 1.1.23 - wir wandeln somit den Altvertrag von 6,79 € netto auf 2,26 € netto um, die Laufzeit würden wir beibehalten...

Gerne gewähren wir der WEG diese Reduzierung, da uns im Besonderen Herr Jahraus aus der WEG bei unserem Glasfaserausbau im Olympiadorf sehr unterstützt und geholfen hat.

8. a) Beschluss über die Festsetzung der Vorschüsse zur Kostentragung nach Wirtschaftsplan 2022/2023

Antrag zur Nummer 22 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer genehmigen die auf der Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne vom 16.11.2022 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten festgesetzten Hausgeldvorschüsse, bestehend aus den Beiträgen zur Bewirtschaftung und Verwaltung sowie der Erhaltungsrücklage ab 01.01.2023.

Den Wohnungseigentümern ist für das Jahr 2022 bekannt, dass Nachzahlungen für die höheren Energiekosten anfallen werden.

Die monatlich bis spätestens zum dritten Werktag eines Kalendermonats zu leistenden Teilbeträge gelten ab 01.01.2023, bis die Wohnungseigentümer über eine Neufestsetzung der Vorschüsse beschließen. In der ordentlichen Eigentümerversammlung 2023 wird über einen aktualisierten Wirtschaftsplan 2023 beschlossen.

Abstimmungsergebnis (414,365 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	406,701	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	7,664
--------------------	----------------	----------------------	----------	---------------------------	--------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

b) Beschluss über die Erhöhung der Rücklagenzuführung von derzeit € 60.000 jährlich auf € 120.000 jährlich ab dem 01.01.2023

Die Erhaltungsrücklagenzuführung Gebäude beträgt derzeit € 4,64 / qm / jährlich. Entsprechend des Baujahres und unter Zugrundelegung der Instandhaltungskostenpauschale gem. § 28 II. BV sind folgende Werte ab dem 01.01.2020 gültig:

	Betrag je qm jährlich	zzgl. Aufzug je qm jährlich	Gesamtbetrag inkl. Aufzug je qm jährlich
Bezugsfertigkeit weniger als 22 Jahre	€ 9,21	€ 1,30	€ 10,51
Bezugsfertigkeit mindestens 22 Jahre	€ 11,68	€ 1,30	€ 12,98
Bezugsfertigkeit mindestens 32 Jahre	€ 14,92	€ 1,30	€ 16,22

Für jeden Garagenstellplatz € 88,23 jährlich.

Aufgrund der anstehenden Erhaltungsmaßnahmen empfiehlt die Verwaltung eine Anpassung auf € 120.000 jährlich.

Antrag zur Nummer 23 der Beschlussammlung

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Erhaltungsrücklagenzuführung von derzeit € 60.000 jährlich auf € 120.000 jährlich ab dem 01.01.2023 erhöht wird.

Abstimmungsergebnis (414,365 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	406,701	Nein-Stimmen:	7,664	Stimmenthaltungen:	0
-------------	---------	---------------	-------	--------------------	---

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist mehrheitlich angenommen.

9. Information und ggf. Beschlussfassung zur Wahl eines Treuhänders

Antrag zur Nummer 24 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen Frau Monika Mühlenbeck-Krausen als Treuhänderin für die Dauer von einem Jahr zu wählen.

Abstimmungsergebnis (402,117 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	402,117	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	0
-------------	---------	---------------	---	--------------------	---

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

Auf Befragung der Versammlungsleiterin nimmt Frau Monika Mühlenbeck-Krausen die Wahl an.

10. Anträge von Miteigentümern:

- a) Antrag Miteigentümer: Renate Pescher
Einbau/Sanierung Briefkastenanlage. Diebstahlsicherung

Die persönlich anwesenden Eigentümer ziehen den Antrag zurück.
Eine Beschlussfassung entfällt daher.

10. Anträge von Miteigentümern:

- b) Antrag Miteigentümer: Renate Pescher
Einbau Filteranlage gegen Legionellen für die Gemeinschaftsleitung. In dem Teil der Nachbargemeinschaft 14-24 (die mit uns Versorgungs-/heiztechnisch verbunden ist?) wurden angeblich Filter eingebaut.

Die persönlich anwesenden Eigentümer ziehen den Antrag zurück.
Eine Beschlussfassung entfällt daher.

10. Anträge von Miteigentümern:

- c) Antrag Miteigentümer: Renate Pescher:
- unter "Bericht der Verwaltung" die rechtlichen und technischen Möglichkeiten zur Behebung des Legionellenbefalls fundiert erläutert werden. Ihre durchgeführten und wiederkehrenden Maßnahmen zur Feststellung des Legionellenbefalls haben Sie bereits ausführlich im Schriftverkehr mit Herrn Krausen dargestellt.
- ein entsprechender Beschlussantrag vorbereitet wird/ist, der es ermöglicht, umgehend eine externe Fachfirma/stelle zu Rate zu ziehen bzw. zu beauftragen, die die technischen Möglichkeiten eruiert. Wenn nötig, wäre auch ein Beschlussantrag vorzubereiten, für die Beauftragung einer externen Fachfirma/stelle, die die

Die persönlich anwesenden Eigentümer ziehen den Antrag zurück.
Eine Beschlussfassung entfällt daher.

10. Anträge von Miteigentümern:
- d) Antrag Miteigentümer: Renate Pescher:
Maßnahmen und Kostenübernahme der Schäden am Sondereigentum Pescher Whg. 82, 6. Stock verursacht durch defekte Terrassenbeläge der Terrassen Nadistraße 8, 7. Stock. Schadeneintritt 25. Juli 2022, gemeldet und bekannt. Vorschädigung bekannt, gemeldet und dokumentiert seit 2019.

Eine Beschlussfassung entfällt aufgrund des TOPs 10e).

10. Anträge von Miteigentümern:
- e) Antrag Miteigentümer: Renate Pescher:
Beschlussantrag / Beschlussvorlage:
„Schnellstmögliche Beseitigung aller Folgeschäden, welche durch die Undichtigkeit der Terrassen im 7. Stock der Nadistraße 8, 80809 München entstanden sind.“ Die Eigentümergemeinschaft beschließt, alle Folgeschäden der Undichtigkeit der Terrassen im 7. Stock der Nadistraße 8 schnellstmöglich und vollumfänglich zu beseitigen und die Kosten hierfür zu tragen. Die Arbeiten zur Beseitigung der Folgeschäden beginnen unmittelbar nach der Beseitigung der Schadensursache, also der Undichtigkeit der Terrassen im 7. Stock. Zu den zu beseitigenden Folgeschäden zählen insbesondere (nicht abschließende Liste) die an unserer Eigentumswohnung im 6. Stock entstandenen Schäden an der terrassenseitigen Fensterfront, die Schäden innerhalb der Wohnung und die Schäden an der Terrasse sowie an auf der Terrasse verankerten Gegenständen (z.B. Markise). Zur Schadensbeseitigung werden die beschädigten Fenster bzw. die beschädigten Terrassentüren ausgetauscht, der durch das Eindringen von Wasser beschädigte Bodenbelag repariert und wenn nötig ausgetauscht, Decke und Wände trockengelegt und gestrichen und das verfaulte Tuch der Markise erneuert. Schimmel wird fachmännisch entfernt, damit eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann.
- Begründung:
In unserer Wohnung im 6. Stockwerk der Nadistraße 8 entstanden wegen der monatelang vorherrschenden Undichtigkeit der darüber liegenden Terrassen im 7. Stock erhebliche und bis zur Beseitigung der Schadensursache fortschreitende Folgeschäden, darunter z.B. (nicht abschließend): Verfaulung der Holzrahmen der terrassenseitigen Fensterfront durch den kontinuierlichen Wassereintritt; Durchfeuchtung des Bodenbelags, der Decke und der Wände im dahinterliegenden Zimmer; Schimmelbefall an der ca. 2 Jahre alten Markise. Da dieser Beschlussantrag den Grundsätzen ordentlicher Verwaltung entspricht, bitte ich um die Aufnahme dieses Tagesordnungspunktes in die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung. Ich bitte Sie, meiner berechtigten Forderung fristgerecht nachzukommen und den Tagesordnungspunkt genau so wie von mir formuliert aufzunehmen. Ich bitte um Bestätigung bis zum 30. Oktober 2022. Ich behalte mir vor, den Antrag im Lichte neuer Entwicklungen anzupassen.

Antrag zur Nummer 25 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Beauftragung eines neutralen Gutachters für die Aufnahme des Schadens in der Wohnung-Nr. 92, bei Frau Renate Pescher. Im Gutachten sollen alle vom Wasserschaden betroffenen Bereiche zwischen Sonder- und Gemeinschafts-

eigentum getrennt ausgewiesen werden. Weiter werden die durchfeuchteten Stellen mittels technischer Trocknung entfeuchtet. Die Kosten für beide Maßnahmen übernimmt die Gemeinschaft aus dem lfd. Etat.

Abstimmungsergebnis (365,104 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	349,742	Nein-Stimmen:	15,362	Stimmenthaltungen:	0
--------------------	----------------	----------------------	---------------	---------------------------	----------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist mehrheitlich angenommen.

- | |
|---|
| 10. Anträge von Miteigentümern:
f) Antrag Miteigentümer: Johann Langer
Hiermit beantrage ich folgende Punkte in die Tagesordnung der nächsten angesetzten ordentlichen Eigentümerversammlung aufzunehmen:
Besprechung und Beschlussfassung über den Wasserschaden gemäß der Beweissicherung Dipl. Ing. Guido Kuhles, vom 28.07.2021. Schadenbehebung in meiner Wohnung an den der Gemeinschaft zuzuordnenden Gebäudeteilen und Kostenübernahme durch die WEG Nadistr. 6. Übernahme der Wohngeldzahlungen durch die WEG Nadistr. 6, ab März 2021, dem Auszug des Mieters in Folge des Wasserschadens. |
|---|

Die Firma Muckenthaler hatte mit den Arbeiten begonnen, der Bewohner oberhalb hatte dann den Zutritt wegen Corona verweigert. Der Vorgang war zu Zeiten der ODVG.

Antrag zur Nummer 26 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass sich grundsätzlich den Schäden angenommen werden. Der Reparaturauftrag für das schadhafte Fenster wird seitens der Verwaltung erteilt. Aktuell liegt ein Angebot der Firma Olympiawerk für die Bodenlegearbeiten vor. Der Eigentümer Herr Langer muss sich hierzu um ein Vergleichsangebot sorgen und den Auftrag anschließend an die günstigere Firma erteilen. Nach Hereingabe der Rechnung, wird diese anschließend vollumfänglich erstattet.

Abstimmungsergebnis (362,170 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	354,506	Nein-Stimmen:	7,664	Stimmenthaltungen:	0
--------------------	----------------	----------------------	--------------	---------------------------	----------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist mehrheitlich angenommen.

- | |
|--|
| 10. Anträge von Miteigentümern:
g) Antrag Miteigentümer: Hans Zehetmair:
"Terrassensanierung der Wohnungen Nadistr. 4, 8. OG."

In der Versammlung würde ich ausführlich Rechenschaft verlangen, wie die Beschlusslage war, ob oder zu welchen Teilen die Fa. Muckenthaler den Vertrag erfüllt hat, und für welche Terrassen bisher abgerechnet und bezahlt wurde.

Die Verwaltung, die genug mit der Aufarbeitung von Versäumnissen der Vorgängerin zu tun hat, könnte sich diese Prozedur ersparen, wenn sie kurzfristig in diesem Sinne an die beiden Kontrahenten Werner und Muckenthaler herantreten würde. |
|--|

Eine Beschlussfassung entfällt aufgrund des TOPs 4i).

11.	Information zur erforderlichen Eintragung von Beschlussfassungen gem. § 10 (3) WEG n.F. und der Erwerberhaftung in alle Wohnungsgrundbücher bis spätestens zum 31.12.2025
------------	--

Beschlüsse auf Grundlage einer vereinbarten Öffnungsklausel bedürfen unter Geltung des WEG n.F. der Eintragung in das Grundbuch. Dies gilt insbesondere auch für Altbeschlüsse, die vor Inkrafttreten des WEG n.F. gefasst worden sind. Damit diese Beschlüsse auch gegen Sonderrechtsnachfolger von Wohnungseigentümern Wirkung entfalten, müssen sie unter Beachtung der in §§ 7 Abs. 2, 48 Abs. 1 WG n.F. geregelten Eintragungsvoraussetzungen in das Grundbuch eingetragen werden. Allerdings sieht das Gesetz hier eine Frist bis 31.12.2025 vor. Beschlüsse auf Grundlage einer vereinbarten Öffnungsklausel wirken also auch noch bis zum 31.12.2025 gegen Sondernachfolger, die bis zu diesem Zeitpunkt eintreten. Für eine Wirkung gegen Sondernachfolger, die nach diesem Zeitpunkt in die Gemeinschaft eintreten, bedarf es dann der Grundbucheintragung.

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.

Die Verwaltung wird in den nächsten ein bis zwei Jahren die entsprechenden Beschlussfassungen zusammenstellen und entsprechende Beschlussfassungen für die Eintragung ins Grundbuch vorbereiten.

12.	Beschluss über die Abhaltung von hybride-Versammlungen ab der nächsten Eigentümerversammlung einschl. Festlegung der erforderlichen Bedingungen:
	- Antragsrecht, Stimmrecht, Anwesenheitsrecht - Rederecht, Beschränkung auf nur einzelne TOPs oder ganze ETV - Art der elektronischen Kommunikation mit/ohne Bild - Festlegung der Technik (Hard-/Software)
	Kosten gem. Verwaltervertrag

Antrag zur Nummer 27 der Beschlussammlung:

Auf Grundlage des § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG beschließen die Wohnungseigentümer, dass Wohnungseigentümer grundsätzlich an Wohnungseigentümerversammlungen auch in elektronischer Form teilnehmen können.

Diejenigen Wohnungseigentümer, die in elektronischer Form an Wohnungseigentümerversammlungen teilnehmen, haben ein Rede- und Fragerecht. Ihr Stimmrecht können sie in elektronischer Form ausüben.

In technischer Umsetzung erfolgt aus der Versammlung heraus lediglich eine Ton-, jedoch keine Bildübertragung. Sollte der Versammlungsleiter während der jeweiligen Versammlung mit Power-Point-Präsentationen arbeiten, werden jedoch diese Folien übertragen. Die Auswahl der geeigneten Meeting-Software wird dem Verwalter überlassen. Die Wohnungseigentümer werden gesondert entsprechend informiert. Unabhängig von der konkreten Software, hat jeder Wohnungseigentümer die technischen Voraussetzungen für eine Teilnahme an den Versammlungen in elektronischer Form auf eigene Kosten zu schaffen.

Für den Mehraufwand der Verwaltung für die Vorbereitung und dem zusätzlichen Personalbedarf während der Eigentümerversammlung erhält der Verwalter, die im Vertrag geregelte Vergütung. Das Nicht Öffentlichkeitsprinzip gilt unverändert.

Abstimmungsergebnis (362,170 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	208,080	Nein-Stimmen:	140,640	Stimmenthaltungen:	13,450
--------------------	----------------	----------------------	----------------	---------------------------	---------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:
Dieser Antrag ist mehrheitlich angenommen.

Information und Beschlussfassung zur Thematik E-Mobilität (Ladestationen)											
13.	Beschluss über die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie zur Schaffung der Möglichkeiten der Installation von Ladestationsmöglichkeiten in der Tiefgarage. Sofern die Möglichkeiten gegeben sind, werden die Kosten für die Schaffung der Installation von Ladestationen in der Tiefgarage bis zur nächsten Eigentümerversammlung ermittelt. Kosten: <table border="1"> <tr> <td>Angebot 1:</td><td>Fa. Frequentium GmbH</td><td>€ 6.991,25</td></tr> <tr> <td>Angebot 2:</td><td>Fa. Vivendis Beratung GmbH</td><td>€ 3.715,00</td></tr> <tr> <td>Angebot 3:</td><td>Fa. Mobility House</td><td>€ 1.190,00</td></tr> </table> Kostentragung: Variante 1) Kostentragung durch alle Eigentümer, da die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie allen dienen oder Variante 2) Kostentragung durch die Eigentümer, die E-Mobilität nutzen wollen		Angebot 1:	Fa. Frequentium GmbH	€ 6.991,25	Angebot 2:	Fa. Vivendis Beratung GmbH	€ 3.715,00	Angebot 3:	Fa. Mobility House	€ 1.190,00
Angebot 1:	Fa. Frequentium GmbH	€ 6.991,25									
Angebot 2:	Fa. Vivendis Beratung GmbH	€ 3.715,00									
Angebot 3:	Fa. Mobility House	€ 1.190,00									

Die Verwaltung hat mit verschiedenen Anbietern Kontakt aufgenommen. In der ersten Stufe wird eine Machbarkeitsstudie empfohlen, auf deren Erkenntnissen spätere Entscheidungen getroffen werden können.

Die Anbieter haben die Vorortprüfung, Lastgangmessung nach Bedarf sowie deren Auswertung und eine Grobkostenermittlung incl. der Darstellung von Fördermöglichkeiten angeboten.

Antrag zur Nummer 28 der Beschlusssammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie zur Schaffung der Möglichkeiten der Installation von Ladestationsmöglichkeiten in der Tiefgarage. Sofern die Möglichkeiten gegeben sind, werden die Kosten für die Schaffung der Installation von Ladestationen in der Tiefgarage bis zur nächsten Eigentümerversammlung ermittelt. Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, den Auftrag an die Firma Mobility House zu erteilen. Die Kosten belaufen sich auf € 1.190. Die Kostentragung erfolgt durch alle Garageneigentümer, da die Erkenntnis aus der Machbarkeitsstudie allen Tiefgarageneigentümern dient.

Abstimmungsergebnis (6,012 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	5,763	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	0,240
--------------------	--------------	----------------------	----------	---------------------------	--------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:
Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

14.	Information der ODBG - zur Tiefgarage (Brandschutz – Lagerungen und das Verhängen der Boxen - erschwerte Parksituation und Wildparken
15.	Beschluss über die Ermächtigung und Verpflichtung des Verwalters, die entstandenen Sonderversgütungen und Sonderaufwendungen gem. § 18 Abs. 1 Nr.

2,3,5 des Verwaltervertrages in die jeweiligen Einzelabrechnungen der betroffenen bzw. verursachenden Einheiten für das Wirtschaftsjahr einzustellen, in welchem die Sondervergütungen bzw. Sonderaufwendungen vom WEG-Konto geflossen sind, d.h. die Sondervergütungen und Sonderaufwendungen sind nicht personen- sondern objektbezogen zu verteilen, sofern eine individuelle Verursachung gegeben ist und somit eine eindeutige Einzelzuordnung und Einzelbelastung möglich ist

Antrag zur Nummer 29 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die entstandenen Sondervergütungen und Sonderaufwendungen gem. § 18 Abs. 1 Nr. 2,3,5 des Verwaltervertrages in die jeweiligen Einzelabrechnungen der betroffenen bzw. verursachenden Einheiten für das Wirtschaftsjahr einzustellen, in welchem die Sondervergütungen bzw. Sonderaufwendungen vom WEG-Konto geflossen sind, d.h. die Sondervergütungen und Sonderaufwendungen sind nicht personen- sondern objektbezogen zu verteilen, sofern eine individuelle Verursachung gegeben ist und somit eine eindeutige Einzelzuordnung und Einzelbelastung möglich ist

Abstimmungsergebnis (345,372 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	337,708	Nein-Stimmen:	7,664	Stimmenthaltungen:	0
-------------	---------	---------------	-------	--------------------	---

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist mehrheitlich angenommen.

- | | |
|-----|---|
| 16. | Beschluss über die Kostentragung neu anzufertigender einheitlicher Namensschilder an den Klingel- und Briefkastenanlagen sowie ggf. Wohnungseingangstüre aufgrund von Namens- oder Nutzerwechsel. Die Kosten werden als „Namensschilderkosten“ in die jeweilige Einzelabrechnung des Wirtschaftsjahres der Einheit für die Schilderanschaffungen erforderlich waren belastet. |
|-----|---|

Antrag zur Nummer 30 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Kostentragung neu anzufertigender einheitlicher Namensschilder an den Klingel- und Briefkastenanlagen sowie ggf. Wohnungseingangstüre aufgrund von Namens- oder Nutzerwechsel dem jeweiligen Eigentümer der Einheit obliegt. Die Kosten werden als „Namensschilderkosten“ in die jeweilige Einzelabrechnung des Wirtschaftsjahres der Einheit, für die die Schilderanschaffungen erforderlich waren, belastet. Die Verwaltung wird angewiesen, eigenmächtig durch den Nutzer der Einheit überklebte Schilder an den Klingel- und Briefkastenanlagen und ggf. Wohnungstüren schnellstmöglich in einheitlicher Form anfertigen zu lassen.

Abstimmungsergebnis (345,372 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	345,372	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	0
-------------	---------	---------------	---	--------------------	---

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

- | | |
|-----|--|
| 17. | Beschluss über die Digitalisierung von Unterlagen der Wohnungseigentümergemeinschaft mit anschließender Vernichtung (Protokolle, Pläne, Bestandsunterlagen sind davon ausgenommen) |
|-----|--|

Antrag zur Nummer 31 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer ermächtigen die Verwaltung zur Digitalisierung von Unterlagen der Wohnungseigentümergeinschaft mit anschließender Vernichtung (Protokolle, Pläne, Bestandsunterlagen sind davon ausgenommen).

Abstimmungsergebnis (345,372 MET anwesend):

Ja-Stimmen:	337,708	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	7,664
-------------	---------	---------------	---	--------------------	-------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

18.	Verschiedenes (ohne Beschlussfassung)
a)	Die Verwaltung weist alle Eigentümer auf ggf. noch hinterlegte Wohnungsschlüssel bei der Vorverwaltung ODVG hin. Die Schlüssel wurden nicht übergeben und müssen daher selbstständig abgeholt werden. Die Dipl. Kfm. Schober GmbH & Co. KG nimmt keine Wohnungsschlüssel an.
b)	Brandlasten wie Schuhe, Regale, Folien etc. sind in den Garagen, Treppenhäusern und Stichfluren nicht zulässig. Eine jüngst durchgeführte Feuerbeschau der Branddirektion München bestätigt den Sachverhalt und montierte gleichzeitig die vorhandenen Brandlasten mit Fristsetzung zur Entfernung.
c)	Grünbewuchs Intimgärten: Leider musste festgestellt werden, dass die zum Jahreswechsel im Informationsschreiben stehenden Hinweise hinsichtlich Rückschnitt der Intimgärten größtenteils nicht beachtet wurden. Die Verwaltung weist daher nochmals ausdrücklich darauf hin, dass der regelmäßige Rückschnitt gem. Vorgaben eingehalten werden muss!
d)	Die Protokolle der Eigentümerversammlung der Jahre 1973 und 1974 wurden der Verwaltung nicht übergeben. Sollten Eigentümer diese vorliegen haben, bitten wir höflich um Übersendung.

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Intimgärten: Die Verwaltung wird um Einholung eines Angebotes für die gärtnerische Pflege der Intimgärten gebeten. Vorstellung des Angebotes in der nächsten Eigentümerversammlung.

Die Versammlungsleiterin schließt die Versammlung um 23:12 Uhr.

Übertrag aus den handschriftlichen Aufzeichnungen vom 12.12.2022.

20.12.22 *Krause*
Datum / Versammlungsleitung

18.12.2022 *Krause* KRAUSE
Datum/Verwaltungsbeiratsvorsitzender Name/Druckbuchstaben

18.12.22 *Sedlmeier* Sedlmeier
Datum/Verwaltungsbeirat/Eigentümer Name/Druckbuchstaben