

PROTOKOLL

der ordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft

Nadistr. 4,6,8,10,12 in 80809 München am 10. Juli 2024

Im Kulturverein Olympiadorf e.V. Forum 2, Nadistr. 3, 80809 München

Die Versammlung wird um 17:30 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 93 Eigentümer mit 613,257 Miteigentumsanteilen persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten. Es liegen Vollmachten von 42 Eigentümern vor. Die Vollmachten/ Anwesenheitskarten liegen dem Originalprotokoll bei, das in der Hausverwaltung aufbewahrt wird.

Die Versammlung findet hybrid statt.

2. a) Bericht der Verwaltung

Die Beschlüsse des Vorjahres zu den Maßnahmen

- Erneuerung der Aufzugsanlagen – neuer Terminplan wegen Verzögerung durch die Nichterteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung
- Beauftragung Voruntersuchung Tiefgarage
- Bodenlegearbeiten und Fenster Whg. Langer

wurden beauftragt und werden ausgeführt. Die Kosten erscheinen deshalb erst in der Abrechnung 2024.

Die Beschlüsse des Vorjahres zu den Maßnahmen

- Beprobung der Stränge Haus 4 und 6 wegen Legionellenbildung
- Kündigung Wartungsvertrag und Notruf Aufzüge Firma Otis zum 30.06.2024
- Neuabschluss Wartungsvertrag und Notruf Aufzüge mit der Firma 2S Lift ab 01.07.2024
- Schadensersatzforderung gegenüber der ODVG
- Reduzierung Kabelgebühren
- Bildung Rücklage ODBG
- Die Umrüstung der Messgeräte der Firma Kalo ist derzeit in Arbeit. Die Silikonverfugungen an den Warmwasseruhren werden über den Hausmeisterdienst ausgeführt, ähnlich wie beim Zählertausch in der Vergangenheit. Die Anbringung der Auslesekästen im Wohnungsflur ist nicht im Elektrokasten und auch nicht im Nottreppenhausbereich oder am Aufzug möglich. Die Funkübertragung funktioniert an diesen Stellen nicht. Die Firma Kalo stellt deshalb kostenneutral auf Walk By-Verfahren ohne Auslesekästen.

➤ Abrechnung 2023:

Die Einzelabrechnungen 2023 enden mit einem Überschuss in Höhe von € 108.708,55.

➤ Energieverbrauch und Heizkosten:

Jahr	Verbrauch MWh	Kosten	Kosten je MWh
2020	1.520,23	128.980,87 €	84,84 €
2021	1.775,99	149.631,89 €	84,25 €
2022	1.473,50	214.549,43 €	145,60 €
2023	1.352,02	248.625,35 €	183,89 €

Erstattung Preisbremse in 2023 € 78.470

➤ **Laufende Angelegenheiten im Jahr 2024:**

Reparaturen im Jahre 2024:

Aufzugsreparaturen	€ 1.803
Heizung Nachuntersuchungen	€ 11.110
Sanitär Regenwasserleitungen	€ 8.354

➤ **Rechtsstreitigkeiten:**

WEG ./ ODVG über € 6.714 liegt ein Vollstreckungstitel vor. Zahlung wurde nicht geleistet, so dass die Durchsuchung der Räume angeordnet wurde. Dieser wurde widersprochen. Das Ergebnis des Termins zur Abgabe der eidesstaatlichen Versicherung liegt noch nicht vor.

➤ **Aktuelle Informationen:**

Aufzugsanlagen: Einführung der Prüfung auf Cybersicherheit: WEGs mit Prüfauftrag an TÜV Rheinland erhalten diese Prüfung kostenfrei im Rahmen der zweijährlichen Hauptprüfung. Maßnahme entfällt, wegen der Aufzugsanlagenerneuerung.

Erhöhung der Gebäudeversicherung unabhängig von einer Beitragsanpassung um 7,53% aufgrund der Erhöhung des Baukostenindex.

Stromgebühren bei den SWM und ehemalig E.ON ab 01.01.2024 14,438 Ct je kWh netto = ca. 30,7 C je kWh

ab 01.01.2025 10,834 netto je kWh und 10,067 netto je kWh ab 01.01.2026.

Abgaben und Steuern 11,23 Ct. je kWh netto (Stand 11/2023)

Erhöhung der Straßenreinigungsgebühren in der LH-München um 28%.

Erhöhung der Wassergebühren in der LH-München auf € 1,83 je cbm (bisher € 1,76 je cbm)

Die Hausverwaltung bedankt sich bei den Hausmeistern und Hausreinigungskräften / Hausmeisterservice für deren Einsatz bei der Pflege und Betreuung der Wohnanlage.

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

Der Verwaltungsbeirat, Herr Krausen, berichtet über die Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung.

Trinkwasser-Legionellen: Zusammen mit Ing. Eibl, Nachbarsverwaltung und Hausverwaltung wurde am 30.11.2023 die Steigstränge der WW-Verteilung im Keller besichtigt, da an wenigen Stränge keine ausreichenden Temperaturen ankommen. Die notwendigen Arbeiten wurden im Dezember freigegeben um die a.o. ETV zu Beginn des Jahres zu ermöglichen. Erst Ende April wurden die Messungen durchgeführt.

Die Fensterstockabdeckungen wurden solange verschoben, bis die WEG unter Denkmalschutz steht.

Die Fahrradabstellplätze wurde nicht in der gleichen Form ausgeschrieben, wie sie vorhanden sind und vom Denkmalschutz bereits abgesegnet sind.

Kurz vor der Einberufung der Versammlung werden Angebote vorgelegt ohne Preisspiegel. Zwischenzeitlich liegt ein Angebotsvergleich vor.

Für die Aufzüge wurde nach Nichtvorlage der Genehmigung ein Auftragsstopp erteilt. Die Verwaltung hat diesen Stopp sicherlich in guter Absicht vorgenommen. Der Verwaltungsbeirat wurde erst einen Monat später unterrichtet.

Die Zählerkästchenmontage hätte bereits vor Monaten abgestimmt werden können.

Die Rechnungsprüfung erfolgte ohne Beanstandung. Herr Sedlmeier ergänzt, dass bei der Rechnungsprüfung lediglich eine Waschgeldgutschrift aus 02/2003 über € 400 fehlte, die aber in diesem Jahr gutgeschrieben wird.

2. c) Bericht des Treuhänders

TOP 2c ODBG

Ihre Miteigentümerin Frau Monika Mühlenbeck-Krausen, die als von Ihnen gewählte Treuhänderin unsere Eigentümergemeinschaft in der ODBG als Gesellschafterin vertritt, erstattet ihren Bericht über die ODBG und deren Planungen und Arbeiten seit der letzten ordentlichen Versammlung der WEG am 11. Oktober 2023.

Was ist die ODBG?

Die Olympiadorf-Betrieb Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Wartungs-KG, kurz ODBG, ist eine Gesellschaft aller Eigentümer im Olympischen Dorf.

Zu den Eigentümern gehören nicht nur die 16 WEG, sondern auch 90 Einzelhauseigentümer, die LHM (Nadischule), der Freistaat Bayern (Studentenwerk), die kath. und evgl. Kirche, das Apartmenthaus der DERAG (Straßbergerstraße 9), das ehemalige Bürohochhaus HMR 4 und die ODBG selbst (Betriebshof, Südrampe).

Es handelt sich bei der ODBG um einen reinen Eigenbetrieb dieser Eigentümer, der - ohne Gewinnabsicht - im Kostenumlageverfahren arbeitet. Mehr dazu steht in den Dorfmitteilungen Nr. 116 - 118 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 nach wie vor Herr Herbert Hantelmann.

Ehrenamtlich tätig sind im beratenden Beirat der ODBG unsere beiden Miteigentümer Frau Architektin Christine Peter (als Straßenbeirätin der Nadistraße) und unser langjähriger Verwaltungsbeirat Herr Erich Sedlmeier (für die katholische Kirche). Herr Sedlmeier wurde in der 2. Gesellschafterversammlung 2023 einstimmig in den Rechnungsprüfungsausschuss der ODBG gewählt, wo er bereits seit einigen Jahren tätig ist. (Frau Grüner, die unserer WEG früher angehörte, wurde 2023 als Straßenbeirätin der Straßbergerstraße gewählt).

Wofür verwendet die ODBG ihren Etat?

Die Aufgaben der ODBG richten sich nach den 1975 von allen Grundstückseigentümern notariell vereinbarten Grundlagen. Neben laufenden oder turnusmäßig wiederkehrenden Arbeiten sind von der ODBG immer wieder neue und unerwartete Aufgaben zu lösen. Hierzu gehören ganz handfeste, wie die vom Geschäftsführer in den Außenanlagen festgestellte Belastung von Holzpalisaden und Eisenbahnschwellen mit PAK, oder immer neu auftauchende Betonschäden (Lüftungsbauwerk Straßbergerstraße 30), aber auch sehr komplexe wie die Aufstellung eines Parkpflegewerkes für unsere Außenanlagen. Dieses wird in die Wege geleitet, um die Kontinuität des Erscheinungsbildes sicherzustellen und Erfahrungen festzuhalten (wichtig bei Mitarbeiterwechsel).

Über die anstehenden Themen berichtet der Geschäftsführer den Gesellschaftern (Treuhändern) und Beiräten der ODBG in ihren vierteljährlich stattfindenden ordentlichen Gesellschafterversammlungen ausführlich:

In der letzten GV umfasste Herrn Hantelmanns Bericht 30 Punkte.

Auf deren Darstellung verzichteten die versammelten Eigentümer nach Rückfrage von Frau Mühlenbeck-Krausen, um in der Tagesordnung voranzukommen.

Bitte lesen: die ODBG-Dorfmitteilungen - Informationen aus erster Hand!

Die mehrseitigen, farbig bebilderten Hefte werden alljährlich vom Geschäftsführer der ODBG erstellt. Seit der letzten Eigentümerversammlung im Oktober 2023 ist neu erschienen:

ODBG Dorfmitteilung 2023 - Ausgabe 119, Dezember 2023

Verteilt wurde wieder in alle 3.200 Briefkästen im Olympiadorf - 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

Alle seit Dezember 2014 erschienenen Dorfmitteilungs-Ausgaben können so nochmals nachgelesen werden.

Auf der Homepage der ODBG finden Sie auch die aktuellen Öffnungszeiten von Büro und Betriebshof, das Formular zur Schlüsselausleihe für die Feuerwehrstraße, und zahlreiche Hinweise zur Abfall- und Wertstoffentsorgung, wie auch den Giftmobilmfahrplan 2024: einmal monatlich fährt das Giftmobil der AWM auf den Betriebshof der ODBG am Helene-Mayer-Ring 31. Die Homepage der ODBG wird weiter ausgebaut, im letzten Jahr wurde für die Gesellschafter und Beiräte ein Intranet-Zugang eingerichtet.

Der Wirtschaftsplan der ODBG für 2024

wurde am 30.11.2023 in der 4. ordentlichen Gesellschafterversammlung 2023 der ODBG beschlossen mit einem Gesamtetat von € 3.454.107.-. Daraus ergeben sich die anteiligen Vorauszahlungen unserer WEG im laufenden Jahr 2024 (vgl. die Aufstellungen unserer Hausverwaltung).

Die Bilanz 2023

für das abgelaufene Jahr wurde den Gesellschaftern und Beiräten wie immer zunächst in einer Vorbesprechung, die am 13.05.2024 in den Räumen der ODBG stattfand, vorgelegt und besprochen, Frau Mühlenbeck-Krausen hat daran teilgenommen.

Danach wurde der Jahresabschluss 2023 der Olympiadorf-Betrieb Beteiligungsgesellschaft mbH & Wartungs KG in der 2. Gesellschafterversammlung vom 27.06.2024 festgestellt mit abrechenbaren Betriebskosten in Höhe von € 2.758.291,59.-

Bei dieser GV hat Herr Sedlmeier Frau Mühlenbeck-Krausen (urlaubsbedingt) vertreten.

Die ODBG-Betriebskosten

werden dementsprechend mit allen WEG abgerechnet, meist Anfang August.

Die sich aus den Jahresabschlüssen der ODBG ergebenden anteiligen Betriebskostenabrechnungen (mit den Kostenstellen Müllbeseitigung, Grün-/Außenanlagen, Erschließungsanlagen und Schmutzwasser) werden den Hausverwaltungen von der ODBG jeweils zeitnah zugesandt und Restguthaben der WEG erstattet.

Nachfolge im Amt des Treuhänders - Interessenten dringend gesucht!

In letzter Zeit sind aus unterschiedlichen Gründen viele langjährige Treuhänder ausgeschieden, dafür wurden von den WEG „Neue“ ODBG-Gesellschafter entsandt. So erfreulich es ist, wenn damit neuer Schwung einkehrt, ist es doch ein Verlust für die ODBG, wenn jahrelange Erfahrung und Kenntnis der Materie plötzlich verpuffen. Um einen abrupten Wechsel zu vermeiden (der die Arbeit des Gremiums beeinträchtigen würde), sucht Frau Mühlenbeck-Krausen - nach mehr als 20 Jahren im Amt des ODBG-Treuhänders - nach wie vor im Kreise der Jüngeren eine/n Nachfolger/in (m/f/d).

Zum Thema gab es eine Anlage von Monika Mühlenbeck-Krausen, die mit der Einladung der Hausverwaltung zur Eigentümerversammlung vom 12.12.2022 zum TOP 9 verschickt wurde.

Seit Dezember 2022 hat sich leider immer noch kein/e Miteigentümer/in bei ihr gemeldet, die/der sich für das Amt interessieren würde und vor einer (mittelfristigen) Kandidatur gern mehr darüber wüsste.

Nachdem die Miteigentümer keine offenen Fragen hatten, beendete Frau Mühlenbeck-Krausen ihren Bericht.

3. a) Beschluss über die Festsetzung der Hausgeldanpassung und Hausgeldnachforderungen aufgrund der Jahreseinzelnabrechnung 2023

Antrag zur Nummer 51 der Beschlussammlung:

Auf Grundlage der für die Wirtschaftsperiode 2023 erstellten Jahresabrechnungen beschließen die Wohnungseigentümer die sich aus den jeweiligen Jahreseinzelnabrechnungen vom 11.06.2024 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 16.08.2024 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 (613,257 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	613,257	Nein-Stimmen:	Stimmenthaltungen:
-------------	---------	---------------	--------------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

3. b) Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirats für das Geschäftsjahr 2023

Antrag zur Nummer 52 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Verwaltungsbeiratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2023 entlastet werden. Die Stimmrechte der VBR-Mitglieder ruhen.

Abstimmungsergebnis (613,257 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	590,574	Nein-Stimmen:	Stimmenthaltungen:
			Ruhende Stimmen: 22,683

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

3. c) Beschluss über die Entlastung des Treuhänders für das Geschäftsjahr 2023

Antrag zur Nummer 53 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass der Treuhänder für das Geschäftsjahr 2023 entlastet wird.

Abstimmungsergebnis (613,257 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	613,257	Nein-Stimmen:	Stimmenthaltungen:
-------------	---------	---------------	--------------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

3. d) Beschluss über die Entlastung des Verwalters für das Geschäftsjahr 2023

Die Verwaltung zieht den Antrag zurück.

4. Beschluss über Erhaltungsmaßnahmen gemäß beiliegendem Erhaltungsplan

Der Erhaltungsplan ist der Einladung beigelegt worden.

4. a) **Information und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen bezüglich der Ertüchtigung des Trinkwassersystems sowie Finanzierung aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage**
(Spülen der betroffenen Stränge und statische Ventile an diesen Strängen und Leitungen aufgrund der Ergebnisse der Beprobung der Steigstränge Nadistr. 4,6)
Kosten:

	Firma Münchner Gebäudetechnik	Etat € 10.000
--	--------------------------------------	----------------------

Der Niederdruckbereich ist Legionellenfrei.

Die Prüfung der Stränge Ende April 2024 ergab, dass zum Zeitpunkt der Prüfung im Strang selbst keine Legionellenbelastung war. Die Verwaltung hatte mehrfach das Ing. Büro auch unter Androhung der Entziehung des Auftrages angemahnt den Auftrag endlich zu erledigen.

Es wird zu Verbesserung der Situation empfohlen statische Ventile an den zwei kritischen Strängen im Hochbereich einzubauen und diese zu spülen. Probleme machen noch zwei Küchenstränge in der Nadistr. 4 und 6.

Antrag zur Nummer 54 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Spülung der betroffenen Stränge und den Einbau statische Ventile an diesen Strängen und Leitungen aufgrund der Ergebnisse der Beprobung der Steigstränge Nadistr. 4 und 6). Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, die Arbeiten an die Firma Weigerstorfer zu vergeben und die Kosten belaufen sich auf € 10.000 nach tatsächlichem Aufwand.

Für unvorhergesehene Arbeiten im Zusammenhang mit dieser Erhaltungsmaßnahme wird ein Etat von Höhe von 15% der Gesamtkosten von der Wohnungseigentümergeinschaft freigegeben.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage.

Abstimmungsergebnis (613,257 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	613,257	Nein-Stimmen:	Stimmenthaltungen:
--------------------	----------------	----------------------	---------------------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

4. b) **Erhaltungsmaßnahmen an den nordseitigen Fenstern sowie Erneuerung der Befestigungsschrauben und Anbringung von Stockabdeckungen, sofern die Denkmalschutzbehörde die Genehmigung trotz bisheriger Ablehnung erteilt sowie Finanzierung aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage**

Kosten:		Fenster	Stockabdeckung
Angebot 1:	Firma HAMA	€ 74.810,54	€ 17.701,00
Angebot 2:	Firma Schindele	€ 27.859,33	
Angebot 3:	Firma Schwarzbau	Angebot folgt	
Angebot 4:	Firma Bauer	Angebot folgt	
Angebot 5:	Firma Calcagnile	Angebot folgt	

Die Entscheidung über die Malerarbeiten und Stockabdeckungen wurde auf die diesjährige Versammlung vertagt. Die Verwaltung ist für das Objekt seit Anfang August 2021 zuständig. Der Denkmalschutz bestand bereits bei Übernahme der Verwaltung.

Das Angebot der Firma Schwarzbau liegt nunmehr auch vor. Es beläuft sich auf € 59.851,05.

Für die Befestigungsschrauben an den Fensterbrettern wird ein Zeitaufwand von ca. 15 Stunden gerechnet, d.h. bei Firma Schwarzbau € 1.213,80, bei Firma Schindele € 981,75 und bei Firma Hama € 1.053,15.

Die Denkmalschutzbehörde Stadt München, Herr Rössler, hat in den Gesprächen mit der Verwaltung bislang jede Form von Stockabdeckungen abgelehnt. Seit heute Mittag liegt die Information vor, dass in den auskragenden Geschossen eine Stockabdeckung möglich sein sollte.

Antrag zur Nummer 55 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Anstricharbeiten an den nordseitigen Fenstern sowie die Erneuerung der Befestigungsschrauben. Die Anbringung von Stockabdeckungen ist laut heutiger telefonischer Mitteilung von Herrn Rössler ab dem 04.0G aufwärts nunmehr doch möglich. Die schriftliche Bestätigung der Landeshauptstadt München, Untere Denkmalschutzbehörde, steht noch aus.

Es wird die Firma Schwarzbau und die Firma Schindele mit je einer Musterfensterfläche beauftragt. Das Ergebnis der Qualität der Ausführung entscheidet über die Auftragsvergabe der übrigen Fensterflächen und der Stockabdeckungen. Das Angebot der Firma Schindele beläuft sich auf € 27.859,33 zzgl. Fensterbrettbefestigung € 981,75 und das der Firma Schwarzbau beläuft sich auf € 59.851,05 zzgl. Fensterbrettbefestigung € 1.213,80.

Aufgrund der heutigen Information stehen die Angebote für die Stockabdeckungen aus, wird die Verwaltung ermächtigt den Auftrag entsprechend bis zu einem Auftragsvolumen von € 25.000 zu vergeben.

Für unvorhergesehene Arbeiten im Zusammenhang mit dieser Erhaltungsmaßnahme wird ein Etat von Höhe von 15% der Gesamtkosten von der Wohnungseigentümergeinschaft freigegeben.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage

Abstimmungsergebnis (613,257 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	591,663	Nein-Stimmen:	21,594	Stimmenthaltungen:
--------------------	----------------	----------------------	---------------	---------------------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist mehrheitlich angenommen.

4. c) Schaffung weiterer Fahrradabstellplätze bei Haus 4-6 und 8-10 wie bei Haus 6/8 schon vorhanden und Finanzierung der Maßnahme aus der Erhaltungsrücklage

Kosten:		Befestigung	Fahrradständer
Angebot 1:	Firma SDL (48 Ständer)	€ 19.420,80	
Angebot 2:	Firma Gronard (30 Ständer)		€ 4.335,84
Angebot 3:	Firma Fahn	Angebot folgt	

Im Bereich der Nadistr. 6-8 sind 11 Fahrradständer vorhanden. Ebenso im Bereich der Nachbarsgemeinschaft Nadistr. 12-14.

Möglich wären im Bereich Nadistr. 4-6 – 15 Bügel

Nadistr. 8-10 – 17 Bügel

Die Kosten liegen bei der Firma SDL für 32 Bügel mit gleichen Platten und gleichen Abstand der Bügel wie bei Nadistr. 6-8 bei € 16.462,79 und bei der Firma Fahn bei € 27.772,84.

Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung muss noch eingeholt werden. Die seinerzeitige Anbringung der Fahrradständer musste nicht genehmigt werden.

Antrag zur Nummer 56 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Schaffung weiterer Fahrradabstellplätze bei Haus 4-6 und 8-10 in der gleichen Ausführung wie bei Haus 6/8 schon vorhanden. Es werden 15 Fahrradständer im Bereich von Haus Nadistr. 4/6 und 17 Bügel bei Nadistr. 8/10 angebracht.

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, auf der Grundlage des Angebotes den Auftrag an die Firma SDL zu erteilen. Die Kosten belaufen sich auf € 27.772,84.

Für unvorhergesehene Arbeiten im Zusammenhang mit dieser Erhaltungsmaßnahme wird ein Etat von Höhe von 15% der Gesamtkosten von der Wohnungseigentümergeinschaft freigegeben.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage.

Abstimmungsergebnis (613,257 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	613,257	Nein-Stimmen:	Stimmenthaltungen:
-------------	---------	---------------	--------------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

4. d) **Beschluss über die Durchführung von verschiedenen Malerarbeiten in den Treppenhäusern gem. gemeinsamer Begehung mit Herrn Mattern sowie Finanzierung der Maßnahme aus der Erhaltungsrücklage**
Kosten:

Angebot 1:	Firma Rebel & Sohn	€ 17.455,63
Angebot 2:	Firma Sellmeier	Angebot folgt
Angebot 3:	Firma Schindele	€ 23.343,16
Angebot 4:	Firma Calcagnile	Angebot folgt

Die Firmen Sellmeier und Calcagnile haben kein Angebot abgegeben.

Antrag zur Nummer 57 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Erhaltungsmaßnahme an den Treppenhäusern im Jahr 2024

Es werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Verschiedene Malerarbeiten gem. gemeinsamer Begehung mit Herrn Mattern.

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, auf der Grundlage des Angebotes den Auftrag an die Firma Rebel & Sohn zu erteilen. Die Kosten belaufen sich auf € 17.455,63. Die Ausführung erfolgt nach der Erneuerung der Aufzugsanlagen in 2025.

Für unvorhergesehene Arbeiten im Zusammenhang mit dieser Erhaltungsmaßnahme wird ein Etat von Höhe von 10% der Gesamtkosten von der Wohnungseigentümergeinschaft freigegeben.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage.

Abstimmungsergebnis (613,257 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	613,257	Nein-Stimmen:	Stimmenthaltungen:
-------------	---------	---------------	--------------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

4. e) **Information zum Ergebnis der Voruntersuchung zur Feststellung des Instandsetzungsumfangs für die Garage sowie Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise (Der Bericht und die Anlagen sind im Kundenportal abrufbar)**
Kosten:

Angebot 1:	Ing. Büro Schulz	€ 45.593,07
Angebot 2:	IG Mauerer	Angebot folgt
Angebot 3:	Hahner Architekten	Angebot folgt

Die Ingenieure Mauerer und Hahner haben kein Angebot abgegeben. Es wird empfohlen innerhalb der nächsten fünf Jahre die Betonteile in der Garage zu sanieren.

Herr Peter bemängelt den Umfang der Maßnahmen im Verhältnis zu partiell festgestellten Schäden und vermisst einen Vergleich der jetzigen Ergebnisse mit den Untersuchungen der früheren Jahre.

Antrag zur Nummer 58 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Vorbereitung der Erhaltungsmaßnahme Tiefgaragensanierung zu vertagen und für die nächste Versammlung Angebote von anderen Fachplanern zur Feststellung des notwendigen Umfangs der Betonsanierung einzuholen.

Abstimmungsergebnis (613,257 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	613,257	Nein-Stimmen:	Stimmenthaltungen:
-------------	---------	---------------	--------------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

4. f) Erneuerung der Dachabdichtung Nadistr. 8 oberhalb der Wohnung 91 sowie Finanzierung der Maßnahme aus der Erhaltungsrücklage

Kosten:

Angebot 1:	Firma Bavaria Bedachung	€ 79.756,54
Angebot 2:	Firma Muckenthaler	Angebot folgt
Angebot 3:	Firma Sturm	Angebot folgt
	Lüftungsschachtabbau/-Wiederaufbau	Nach Aufwand

Die Angebote der Firmen Muckenthaler und Sturm liegen leider noch nicht vor.

Antrag zur Nummer 59 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Erhaltungsmaßnahme Dachabdichtung Nadistr. 8 oberhalb der Wohnung 91.

Es werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Abdichtung der Dachfläche incl. Abbau- und Wiederaufbau des Lüftungsschachts.

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, auf der Grundlage des Angebotes den Auftrag an die Firma Bavaria zu erteilen. Die Kosten belaufen sich auf € 79.756,54. Die Kosten für den Lüftungsschachtabbau und -aufbau werden nach Aufwand durch die Firma Hödl abgerechnet. Es wird mit Kosten in Höhe von 3.500 gerechnet.

Für unvorhergesehene Arbeiten im Zusammenhang mit dieser Erhaltungsmaßnahme wird ein Etat von Höhe von 15% der Gesamtkosten von der Wohnungseigentümergeinschaft freigegeben.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage.

Sofern bis zum 31.07.2024 die ausstehenden Angebote der Firmen Sturm und Muckenthaler noch bei der Verwaltung eingehen sollten, wird die Verwaltung ermächtigt ggf. den Auftrag an die Firma Sturm oder Muckenthaler zu erteilen.

Abstimmungsergebnis (613,257 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	613,257	Nein-Stimmen:	Stimmenthaltungen:
-------------	---------	---------------	--------------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

5. a) Information

- zur Energiepreisentwicklung
- Erhöhung der CO₂-Abgabe ab 2024 und 2025

➤ Entwicklung der Energiepreise auf der Basis der SWM München:

Fernwärmepreise 2022: Arbeitspreis auf der Basis von 19%

1. Quartal € 126,59 je MWh netto / brutto € 150,64
2. Quartal € 126,59 je MWh netto / brutto € 150,64

4. Quartal € 151,53 je MWh netto / brutto € 180,32

Fernwärmepreise 2023: Arbeitspreis auf der Basis von 19%

1. Quartal € 196,23 je MWh netto / brutto € 233,51
2. Quartal € 151,11 je MWh netto / brutto € 179,82
3. Quartal € 138,10 je MWh netto / brutto € 164,34
4. Quartal € 126,17 je MWh netto / brutto € 150,14

Fernwärmepreise 2024: Arbeitspreis auf der Basis von 19%

1. Quartal € 130,41 je MWh netto / brutto € 155,19
2. Quartal € 121,28 je MWh netto / brutto € 144,32
3. Quartal € 94,92 je MWh netto / brutto € 112,95
4. Quartal

Entwicklung CO₂-Abgabe

2022	2023	2024	2025	2026
€ 30 je t	€ 30 je t	€ 45 je t	evtl. € 55 je t	noch nicht bekannt

6. a) Beschluss über die Festsetzung der Vorschüsse zur Kostentragung nach Wirtschaftsplan 2024

Antrag zur Nummer 60 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer genehmigen die auf der Grundlage der jeweiligen Einzelwirtschaftspläne vom 10.06.2024 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten festgesetzten Hausgeldvorschüsse, bestehend aus den Beiträgen zur Bewirtschaftung und Verwaltung sowie der Erhaltungsrücklage. Die monatlich bis spätestens zum dritten Werktag eines Kalendermonats zu leistenden Teilbeträge gelten rückwirkend für den Zeitraum ab 01. Januar 2024, bis die Wohnungseigentümer über eine Neufestsetzung der Vorschüsse beschließen. Der Differenzbetrag zwischen bisherigen und neuen Kostenvorschüssen wird zum 01.09.2024 fällig gestellt. Die neuen Vorschüsse werden ab 01.09.2024 zur Zahlung fällig.

Abstimmungsergebnis (613,257 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	613,257	Nein-Stimmen:	Stimmenthaltungen:
-------------	---------	---------------	--------------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

6. b) Beschluss über die Erhöhung der Erhaltungsrücklagenzuführung Gebäude von derzeit € 120.000 jährlich auf € 180.000 jährlich ab dem 01.01.2025

Antrag zur Nummer 61 der Beschlussammlung

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Erhaltungsrücklagenzuführung Gebäude von derzeit € 120.000 jährlich auf € 180.000 jährlich ab dem 01.01.2025 erhöht wird.

Abstimmungsergebnis (613,257 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	613,257	Nein-Stimmen:	Stimmenthaltungen:
-------------	---------	---------------	--------------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

7. a) Beschluss über den Antrag, Rainer Schoder: Neuwahlen des Verwaltungsbeirats

Es erfolgt eine Diskussion zum Hintergrund des Antrages. Jeder Eigentümer kann grds.nach vorheriger Anmeldung bei der Verwaltung Einsicht nehmen.

Die Verwaltung informiert über die Aufgaben des Beirats nach dem WEG.

Herr Sedlmeier erklärt, dass er nicht mehr zur Verfügung steht, wenn die Verwaltung gewechselt wird.

Die überwiegende Mehrheit spricht trotz der geäußerten Kritik der Verwaltung das Vertrauen aus und bittet um Vertragsverlängerung.

Nach längerer Diskussion zieht Herr Schoder den Antrag zurück.

Es erfolgt eine Pause von fünf Minuten, da die Verwaltung sich intern besprechen möchte, ob dem mehrheitlichen Wunsch einer weiteren Verwalterbestellung zugestimmt werden soll.

7. b) Beschluss über die Wahl des Treuhänders

Antrag zur Nummer 62 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Miteigentümerin Frau Mühlenbeck-Krausen zur Treuhänderin gewählt wird.

Abstimmungsergebnis (613,257 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	613,257	Nein-Stimmen:	Stimmenthaltungen:
--------------------	----------------	----------------------	---------------------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

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

8. a) Beschluss über die Neu-/Wiederbestellung der Verwaltung ab 01.01.2025 für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Die Bestellung der Dipl. Kfm. Schober GmbH & Co KG endet zum 31.12.2024.

Antrag zur Nummer 63 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Hausverwaltung Dipl. Kfm. Schober GmbH & Co. KG von der Eigentümergemeinschaft für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 zur Verwalterin bestellt wird.

Abstimmungsergebnis (613,257 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	579,301	Nein-Stimmen:	33,956	Stimmenthaltungen:
--------------------	----------------	----------------------	---------------	---------------------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist mehrheitlich angenommen.

8. b) Beschluss über die Verlängerung des bestehenden Verwaltervertrages vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 mit der Maßgabe, dass die Verwaltergebühren wie folgt erhöht werden

	derzeit netto je Einheit /Monat	derzeit brutto je Einheit / Monat	neu ab 01.01.2025 netto je Einheit/Monat	neu ab 01.01.2025 brutto je Einheit/Monat
Wohnung	€ 18,75	€ 22,31	€ 22,00	€ 26,18
TG	€ 2,60	€ 3,09	€ 3,05	€ 3,63

	Hobby	€ 2,60	€ 3,09	€ 3,05	€ 3,63	
--	--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--

Antrag zur Nummer 64 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Verlängerung des bestehenden Verwaltervertrages vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 mit der Maßgabe, dass die Verwaltergebühren erhöht werden von derzeit brutto € 22,31 auf € 26,18 brutto je Wohneinheit und Monat, von derzeit brutto € 3,09 auf € 3,63 brutto je Tiefgarageneinheit und Hobbyraumeinheit und Monat.

Abstimmungsergebnis (613,257 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	570,079	Nein-Stimmen:	Stimmenthaltungen:	43,178
--------------------	----------------	----------------------	---------------------------	---------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist mehrheitlich angenommen.

9. Information zum Thema Kabelanschluss

Auf Wunsch des Beirats soll darüber nochmals informiert werden. Der Kabelanschluss erfolgt über M-Net und gemäß letztjährigem Beschluss bleibt dieser unabhängig vom Entfall der Weitergabe der Kosten an die Mieter bestehen.

10. Beschluss über die Eintragung der in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Erwerberhaftung in alle Wohnungsgrundbücher bis spätestens zum 31.12.2025 sowie Finanzierung aus dem lfd. Etat.

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.

Das Protokoll der Verwalterbestellung und dieses Versammlungsprotokoll müssen beglaubigt werden.

Antrag zur Nummer 65 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Eintragung der in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Erwerberhaftung in alle Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher vornehmen zu lassen. Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt die Eintragung beim Grundbuchamt über das Notariat Dr. Görk/Dr. Berringer zu beantragen. Die Kosten werden aus dem lfd. Etat finanziert.

Abstimmungsergebnis (607,132 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	607,132	Nein-Stimmen:	Stimmenthaltungen:
--------------------	----------------	----------------------	---------------------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

11. Diskussion und Beschlussfassung zur Antragstellung Denkmalschutz bei anstehenden Erhaltungsmaßnahmen

- Ohne besondere Dringlichkeit: Antragsstellung möglich mit dem entsprechenden zeitlich notwendigen Vorlauf bis zur Erteilung der Genehmigung
- Besondere Dringlichkeit: Antragsstellung nicht möglich oder Alternativ verspätete Schadensbehebung

Erläuterung: Die Verwaltung erläutert das mittlerweile sehr bürokratische Verfahren bei der Antragsstellung. Die früheren Sammelbescheide der Unteren Denkmalschutzbehörde gelten nicht mehr für das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Für das Jahr 2022 gibt es keine Denkmalschutzbescheinigungen. Ebenso wenig für die Maßnahmen im Bereich der ODBG.

Die Verwaltung versucht über die Maßnahmen hinausgehend mögliche Förderungen bspw. für Terrassensanierungen mit Wärmedämmung über die BAFA oder LH-München abzuwickeln, so dass die Gemeinschaft über mögliche Förderungen Geld zurückerhält.

Die selbstnutzenden Eigentümer haben die Möglichkeit in der Steuererklärung den § 35a EStG (haushaltsnahe Dienstleistungen) zu nutzen. Vermietende Eigentümer können die Ausgaben vollumfänglich geltend machen.

12. Information zum Solarrahmenplan für das gesamte Olympia-Ensemble

Von Seiten der Stadt ist ein Solarrahmenplan für das Olympia – Ensemble geplant. Der Plan wird von einem Planungsbüro erstellt. Bezahlt wird diese Planungsarbeit von der Öffentlichen Hand und erspart den Dorfbewohner*innen viel Geld. Der Solarrahmenplan schreibt fest, wie beispielsweise Solaranlagen aussehen müssen, damit sie denkmalkonform sind. Außerdem soll er Auskunft darüber geben, wie wirtschaftlich solche Anlagen auf welchem Haus sind.

Sobald weitere Informationen vorliegen, wird die Gemeinschaft informiert.

13. Verschiedenes (ohne Beschlussfassung)

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Fahrradaktion

Die Versammlungsleiterin schließt die Versammlung um 21.20 Uhr.

Übertrag aus den handschriftlichen Aufzeichnungen vom 10.07.2024.

18.07.24 / Lareel 19.7.24 K - - - KRAUSEN
Datum / Versammlungsleitung Datum/Verwaltungsbeiratsvorsitzender Name/Druckbuchstaben

19.7.24 G. H. L. Siedlmeier
Datum/Verwaltungsbeirat/Eigentümer Name/Druckbuchstaben