

PROTOKOLL

der ordentlichen Eigentümersversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft

Nadistr. 4,6,8,10,12 in 80809 München am 23. Juli 2025

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

Die Versammlung wird um 17:35 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 63 Wohnungseigentümer, fünf Hobbyraumeigentümer und 21 Tiefgareigentümer mit 409,286 Miteigentumsanteilen persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten. Es liegen Vollmachten von 40 Eigentümern vor. Die Vollmachten/Anwesenheitskarten liegen dem Originalprotokoll bei, das in der Hausverwaltung aufbewahrt wird.

Im Laufe der Versammlung erhöht sich die Zahl der anwesenden Eigentümer auf 67 Wohnungseigentümer, fünf Hobbyraumeigentümer und 25 Tiefgareigentümer mit 437,887 Miteigentumsanteilen. Es liegen 40 Vollmachten vor.

Die Versammlung findet hybrid statt.

2. a) Bericht der Verwaltung

Die Beschlüsse des Vorjahres zu den Maßnahmen

- Spengler und Malerarbeiten an den nordseitigen Fenstern –Hier wurden weitere Firmen angesprochen, die ein Muster an Fenstern in der WEG Nadistr.4-12 angebracht haben. Aktuell wird die Maßnahme von 2 Firmen ausgeführt, diese entsprechen der Qualität, eine Firma führt die Malerarbeiten durch und die Montage der Stockabdeckung wird von einer anderen Firma ausgeführt.
Auch das Denkmalamt schaute sich die Muster nochmal an und gab dies frei, damit wurde auch der Antrag an das BfD gestellt, sobald die Genehmigung vorliegt, kann der Auftrag erteilt werden. (Vorher darf der Auftrag nicht erteilt werden)
- Einbau Regulierventile am Steigstrang Haus 4 und 6 im Hochdruckbereich wegen Legionellenprobleme
- Schaffung Fahrradabstellplätze
- Anstricharbeiten in verschiedenen Fluren nach Fertigstellung der Aufzugsanlagen
- Dachabdichtung Nadistr. 4
- Aufzugsanlage: Finale Bauabnahme wenn alle Aufzüge erneuert sind. Die Aufzüge Nadistr. 6 und 12 werden am 24.07.2025 abgenommen. Anschließend werden die Lackierarbeiten an den Aufzugstüren durchgeführt (Farbe gemäß Denkmalamt, unterschiedlich in den Etagen).
- Fahrradaktion
- Erwerberhaftung im Grundbuch: Originalurkunde beim Grundbuchamt in schlecht leserlicher Ausführung. Original wurde vom Notariat angefordert, erst dann Eintragung.

wurden beauftragt und werden ausgeführt. Die Kosten erscheinen deshalb erst in der Abrechnung 2025.

➤ **Abrechnung 2024:**

Die Einzelabrechnungen 2024 enden mit einem Fehlbetrag in Höhe von € 69.290,99.

Nachforderung Kanalgebühren Nov. 2022-Dezember 2023 € 34.000 und Wassergebühren € 20.000 sowie erhöhte Reparaturaufwendungen incl. Versicherungsschäden.

Jahr	Nadistr. 14-24		Nadistr. 4-12		Gesamt
	Verbrauch MWh	Kosten	Verbrauch MWh	Kosten	Verbrauch MWh
2020	2.269,00	192.847,52 €	1.520,23	128.980,87 €	3.789,23
2021	2.406,00	204.987,30 €	1.775,99	149.631,89 €	4.181,99
2022	2.016,60	296.044,48 €	1.473,50	214.549,43 €	3.490,10
2023	1.849,81	342.283,20 €	1.352,02	248.625,35 €	3.201,83
2023	Preisbremse	-108.031 €	Preisbremse	-78.470 €	
	Nadistr. 16-West-24		Nadistr. 4-16 (Ost)		
2024	1.393,547	€ 220.465,77	1.982,965	€ 307.696,74	3.376,51

Denkmalschutzbescheinigungen:

Für die Aufzugsanlagenerneuerung gibt es keine Denkmalschutzbescheinigungen. Für die TrinkwasserV ebenso nicht. Für das Dach Haus Nadistr. 6 ist die Denkmalschutzbescheinigung angefordert. Ebenso für die Dachabdichtung Haus 4.

Die ODBG hat mitgeteilt, dass es für 2024 wieder Denkmalschutzbescheinigungen geben wird. Diese gehen voraussichtlich Anfang August 2025 bei der Verwaltung ein.

➤ **Laufende Angelegenheiten im Jahr 2025:**

Reparaturen im Jahre 2025:

Aufzüge vor Erneuerung	€ 6.034
Trinkwasser-Untersuchung	€ 5.300
Absperrventile	€ 4.250

➤ **Trinkwasser Verordnung:**

Nadistr. 4-16 Ost: Hochdruckzone – letzte Prüfung am 25.06.2025 ohne Befund

Nadistr. 4-16 Ost: Niederdruckzone –Prüfung vom 25.06.2025 – Haus 10 – 160 KbE/100ml,
Nadistr. 4 – 600 kBE/100ml

➤ **Aktuelle Informationen:**

Erhöhung der Müllgebühren im Stadtgebiet München ab 01.01.2025:

1.100 l Restmüllcontainer von € 2.324,40 auf € 2.603,64

Anpassung des Baukostenindex für die Gebäudeversicherung um 2,6% im Jahr 2025 (Vorjahre 2024 – 7,53% und 2023 – 14,73%).

Die Gebäudeversicherer haben mitgeteilt, dass bezüglich schadensbedingter Kündigungen keine Rücksicht mehr auf Wohnungseigentümergeinschaften genommen wird. Es werden ab 2025 schadensbedingte unterjährige Kündigungen ausgesprochen.

Die Hausverwaltung bedankt sich beim Hausmeisterservice für deren Einsatz bei der Pflege und Betreuung der Wohnanlage.

Die Verwaltung dankt den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats für deren Unterstützung den Zeitaufwand für die Wohnungseigentümergeinschaft sowie für die Durchführung der Rechnungsprüfung.

2. b) Bericht des Verwaltungsbeirats

Herr Sedlmeier berichtet für den Verwaltungsbeirat über die Rechnungsprüfung. Diese verlief ohne jegliche Beanstandung.

2. c) Bericht des Treuhänders

ODBG

Ihre Miteigentümerin Frau Monika Mühlenbeck-Krausen, die als von Ihnen gewählte Treuhänderin unsere Eigentümergeinschaft 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 10. Juli 2024.

Was ist die ODBG?

Die Olympiadorf-Betrieb Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Wartungs-KG, kurz ODBG, ist eine Gesellschaft aller 114 Grundstückseigentümer im Olympischen Dorf.

Diese haben 1975 in einer notariellen Grundlagenvereinbarung die - grundstücksübergreifenden! - Aufgaben der ODBG bestimmt und die gemeinsame Kostentragung nach bestimmten Schlüsseln festgelegt.

Die ODBG arbeitet als reiner Eigenbetrieb der Eigentümer ohne Gewinnabsicht im Kostenumlageverfahren.

Mehr zur ODBG

steht in den Protokollen der Eigentümerversammlungen der Vorjahre (Berichte der Treuhänderin), sowie in den vom Geschäftsführer Herrn Herbert Hantelmann verfassten informativen „ODBG-Dorfmitteilungen“.

Alle seit Dezember 2014 erschienenen Ausgaben können auf www.odbg-muenchen.de nachgelesen werden.

Aufgabe der ODBG ist Betrieb, Wartung, Unterhalt und Bestandsicherung der gemeinschaftlichen Versorgungsanlagen und Einrichtungen im Olympiadorf.

Zum Gegenstand des Unternehmens gehören auch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnwertes und der Attraktivität des ODM“ (Olympischen Dorfs der Männer), gemäß Gesellschaftsvertrag der ODBG § 2.

Der Wirtschaftsplan der ODBG für 2025

wurde am 05.12.2024 in der 4. ordentlichen Gesellschafterversammlung 2024 der ODBG beschlossen mit einem Gesamtetat von € 3.536.018.-. Daraus ergeben sich die anteiligen Vorauszahlungen unserer WEG im laufenden Jahr 2025 (vgl. die Aufstellungen unserer Hausverwaltung) in Höhe von mtl. 13.058.-- €.

Die Bilanz 2024

für das abgelaufene Jahr wurde den Gesellschaftern und Beiräten wie immer zunächst in einer Vorbesprechung, die am 10.05.2025 in den Räumen der ODBG stattfand, vorgelegt und besprochen. Frau Mühlenbeck-Krausen hat daran teilgenommen.

Der Jahresabschluss 2024 der Olympiadorf-Betrieb Beteiligungsgesellschaft mbH & Wartungs KG wurde dann am 26.06.2025 in der 2. Gesellschafterversammlung festgestellt mit abrechenbaren Betriebskosten in Höhe von € 2.688.088,48.-

Die ODBG-Betriebskosten

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

Die Hauptaufgabenfelder

spiegeln sich in Wirtschaftsplan und Bilanz: Müllbeseitigung, Grün- und Außenanlagen, sowie Erschließungsanlagen mit entsprechenden Kosten wieder, dazu kommen noch Schmutzwasser (mit Sammelkanälen und Sickerschächten) und Lüftung. Frau Mühlenbeck-Krausen berichtet im Ausschnitt über:

○ Müllbeseitigung

Auf der Homepage der ODBG www.odbg-muenchen.de finden Sie die aktuellen Öffnungszeiten von Büro und Betriebshof, und zahlreiche Hinweise zur Abfall- und Wertstoffentsorgung, wie z.B. den Giftmobilmfahrplan 2025: einmal monatlich fährt das Giftmobil der AWM auf den Betriebshof der ODBG am Helene-Mayer-Ring 31.

Die ODBG plant, die im Boden befindlichen Stahlrohre der pneumatischen Müllabsauganlage von 1972 zu verfüllen, um einen Zusammenbruch des korrodierenden Materials und daraus resultierende Unfälle zu verhindern. Von allen Abwurfsschächten im Olympiadorf führen unterirdische Rohre (Durchmesser 50 cm) zur Müllzentrale im Betriebshof der ODBG am Helene-Mayer-Ring 31, zum Teil liegen sie unter den Feuerwehrstraßen. Die historische Absauganlage kann stehen bleiben, in der Halle sollen aber vier Container und die Verschiebeanlage abgebaut werden, um Platz für Fuhrpark, Werkzeug und Material der ODBG zu gewinnen.

Auch ohne dieses Sonderthema stellt die Müllbeseitigung den größten Kostenfaktor dar.

In den Hochbereich, wie bei uns, können Müllfahrzeuge der AWM auf den Feuerwehrstraßen fahren, um Restmüll- und Biotonnen zu leeren. (Bis Anfang 2027 müssen die AWM dann auch gelbe Tonnen einführen.)

Den Flachbereich mit seinen schmalen Wohnwegen können die großen Müllautos der AWM gar nicht bedienen - hier holt die ODBG den Müll personalintensiv mit eigenen Mitarbeitern und kleineren Fahrzeugen.

Das Münchner Abfallwirtschaftsamt AWM hat wieder die Preise erhöht, und mit der Bereitschaft der Olympiadorfbewohner, Müll vorschriftsmäßig zu trennen, steht es auch nicht zum besten - immer noch wird viel zu viel in die Restmülltonnen geworfen, was nicht hineingehört.

Das erhöht die vom AWM abgerechnete Müllmenge und verursacht ganz unnötige Mehrkosten.

○ Grün- und Außenanlagen - Aufgaben der ODBG in Stichworten:

- im Olympiadorf sind die Grün- und Außenanlagen nicht städtisch, sondern im Besitz der Grundeigentümer.
- Auf dem Grundstück der WEG Nadistr. 4-12,

das von der ODBG betreut wird, liegen auf der Nordseite gemeinschaftlich genutzte Flächen mit Bäumen und Wiesen, gepflasterte Wege, und die Feuerwehrstraße samt Wendeschleife und Platanenrondell.

- Spielplätze: die sehr kostenaufwendige PAK-Sanierung geht weiter
- Brunnen:

Das originale Erscheinungsbildes soll an Hand von Fotos wieder hergestellt werden, dafür dringend gesucht: Bitte melden, wer noch Dias oder Fotos - auch „verblichene“! - aus den 70er Jahren hat, bitte ODBG oder Ihre Treuhänderin kontaktieren! - Eine Bestandsaufnahme wurde beschlossen.

- Die Pumpenanlage am Nadisee wurde erfolgreich repariert, die Fontänen funktionieren wieder.
- Kunstwerke:

Auf Initiative des Geschäftsführers: Unterstützung aus dem Kulturreferat und vom BLfD für die Restaurierung

- Zuschüsse der Deutsche Stiftung Denkmalschutz für MediaLine (Künstler Hans Hollein) und Ökistation (Franco Clivio) sind in Aussicht, außerdem wurde ein Spendenkonto eingerichtet. Näheres siehe das
- ODBG Extrablatt Juli 2025 online www.denkmalschutz.de/spende-olympisches-dorf
- Steuerliche Bescheinigung des BLfD für die Grünanlagen:

ist am 28.04.2025 eingegangen und gilt gemäß mündlicher Zusicherung des BLfD rückwirkend für 2024.

- o Erschließungsanlagen: Schneeräumen, Kehren, Mähen, Laubfegen und nur u.A.:
- Außenbeleuchtung: z.B. Poller- und Kugelleuchten, sowie Leuchtkästen-Wegweiser in den Straßenfarben.

Die Beleuchtung an der Media Line wird allein aus technischen Gründen modernisiert werden müssen.

- Brandmeldeanlage in der Fahrebene (im Bereich der öffentlichen Straßen)

Die Brandmeldekabel wurden in der Connollystraße beidseits der Straße unter der Decke verlegt, in der Nadistraße ist die Wanderbaustelle gegenwärtig (zur Zeit der EV) eingerichtet. Die Zusammenarbeit mit dem Auftragnehmer gestaltet sich unerfreulich, die Firma hatte der ODBG vor Arbeitsbeginn binnen kurzer Frist eine Bauhandwerkersicherungsbürgschaft über mehr als eine halbe Mio. € abgefordert. Die ODBG konnte dieser unerwarteten Forderung auf Grund ihrer guten Bonität aber - trotz Feiertagen - nachkommen.

- Unterhangdecke in der Fahrebene - Helene-Mayer-Ring

Die Vergabe des Planungsauftrags für die Erneuerung der rostenden Unterhangdecke wurde in der letzten GV der ODBG am 26. Juni 2025 beschlossen. Für die Erneuerung stehen Gelder aus dem von der ODBG erfolgreich geführten Rechtsstreit mit dem AN der mangelhaften Decke bereit.

- Blasenbildung unter dem Klinkerbelag - jahrelanger Rechtsstreit

Wegen ungeeigneten Verfahrens zur Abdichtung der „Überbauten über den Fahrstraßen“ (Fußgängerebene)

Verhandlung ODBG ./. ISP (= Planer) beim Landgericht Ende November 2025, betreffend Bauabschnitt 2.

Nach Pensionierung ihres Vorgängers gibt es eine neue Vorsitzende Richterinnen und Hoffnung auf ein Ende.

- o **Sonderthema: Arbeitsgruppe Welterbe Managementplan Olympiapark / Auf dem Weg zum Welterbe**

Die ODBG wurde - als Gesellschaft der Eigentümer im Olympiadorf - von der LHM eingeladen zur Teilnahme an der AG Welterbe-Managementplan Olympiapark. Im Zuge der Bewerbung zur Aufnahme in die Welterbe-Liste der Unesco ist ein solcher Plan einzureichen. Die LHM lud am 24.03.2025 alle Bewohner zu einer Informationsveranstaltung darüber ein. Ergebnisse und Dokumentation können unter dem Punkt „Rückblick: Info-Veranstaltung am 24. März“ heruntergeladen werden unter: <https://stadt.muenchen.de/infos/olympiapark>
Da gibt es die ganze „Präsentation“ (5MB) und dazu „Gestellte Fragen und Antworten“ (496 KB) als PDF.

Verfasst von Monika Mühlenbeck-Krausen

3. a) Beschluss über die Festsetzung der Hausgeldanpassung und Hausgeldnachforderungen aufgrund der Jahreseinzelnabrechnung 2024

Die Abrechnungen konnten leider erst Anfang letzter Woche fertiggestellt werden.

Die Eigentümer werden gebeten die neuen Gerätenummern der Warmwasseruhren und Heizkostenverteiler mit der Kalo-Abrechnung zu vergleichen um Fehler im Zuge der Umstellung von Anfang an festzustellen. Sollten Abweichungen vorhanden sein, bitte an die Verwaltung melden.

Es besteht die Möglichkeit nachdem die Prüfmöglichkeiten der einzelnen Eigentümer sehr kurz war, dass die Einzelabrechnungen im schriftlichen Umlaufverfahren beschlossen werden. Hierzu genügt nach neuem WEG die einfache Mehrheit oder die Entscheidung erfolgt erst in der nächsten Eigentümerversammlung.

Antrag zur Nummer 66 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen unter Anwendung des § 23 (3) WEG, dass über die vorgelegten Einzelabrechnungen 2024 vom 15.07.2025 eine schriftliche Beschlussfassung erfolgt. Sofern sich Änderungen bei der Heizkostenabrechnung ergeben sollten, werden diese nochmals angepaßt. Die Mehrheit der abgegebenen Stimmen ist ausreichend für die schriftliche Beschlussfassung.

Abstimmungsergebnis (409,286 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	409,286	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	0
--------------------	----------------	----------------------	----------	---------------------------	----------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

Die Eigentümer werden gebeten noch nicht mit ihren Mietern die Betriebskostenabrechnung vorzunehmen bis die schriftliche Beschlussfassung erfolgt.

3. b) Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirats für das Geschäftsjahr 2024

Antrag zur Nummer 67 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Verwaltungsbeiratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2024 entlastet werden. Die Stimmrechte der VBR-Mitglieder ruhen.

Abstimmungsergebnis (409,286 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	386,603	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	0
				Ruhende Stimmen:	22,683

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

3. c) Beschluss über die Entlastung des Treuhänders für das Geschäftsjahr 2024

Antrag zur Nummer 68 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass der Treuhänder für das Geschäftsjahr 2024 entlastet wird.

Abstimmungsergebnis (409,286 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	380,643	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	28,643
--------------------	----------------	----------------------	----------	---------------------------	---------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

4. Beschluss über Erhaltungsmaßnahmen gemäß beiliegendem Erhaltungsplan

Der Erhaltungsplan ist der Einladung beigelegt worden.

4. a) Bericht über durchgeführte Maßnahmen zur Lösung des Legionellenproblems, wie beschlossen, und über die daraus resultierenden Ergebnisse;
- Darstellung der aktuellen Messergebnisse;
- falls notwendig, Erläuterung der weitergehenden Maßnahmen und Beschlussfassung dazu einschließlich eines angemessenen Etats

Die letztjährige Maßnahme ist durchgeführt worden. Der Hochdruckbereich war nach der letzten Prüfung Legionellen frei.

➤ **Trinkwasser Verordnung:**

Nadistr. 4-16 Ost: Niederdruckzone – Prüfung vom 25.06.2025 – Haus 10 – 160 KbE/100ml,
Nadistr. 4 – 600 kBE/100ml

Antrag zur Nummer 69 der Beschlusssammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Regulierventile in der Niederdruckzone an den Strängen mit Legionellenbelastung wie im Hochdruckbereich ausgetauscht werden. Für die Maßnahme wird ein Etat in Höhe von € 10.000 bereitgestellt.

Abstimmungsergebnis (409,286 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	401,484	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	7.802
-------------	---------	---------------	---	--------------------	-------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

4. b) **Vorsorgeetat für die Erneuerung schadhafter Regenentwässerungsleitungen an den Balkonen in Höhe von € 15.000 jährlich und Finanzierung aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage**

Antrag zur Nummer 70 der Beschlusssammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Einrichtung eines Vorsorgeetats für die Erneuerung schadhafter Regenentwässerungsleitungen an den Balkonen in Höhe von € 15.000 jährlich. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage.

Abstimmungsergebnis (409,535 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	401,837	Nein-Stimmen:	7,698	Stimmenthaltungen:	0
-------------	---------	---------------	-------	--------------------	---

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist mehrheitlich angenommen.

4. c) Betonuntersuchung incl. Instandsetzungskonzept einschl. Festlegung des notwendigen Sanierungsumfanges in der Garage sowie Finanzierung der Maßnahme aus der Erhaltungsrücklage		
Kosten:		
Angebot 1:	Arch. Büro Hahner	€ 8.000 – Betonlabor zzgl. € 4.000 - Konzept
Angebot 2:	Ing. Büro Coskun	€ 3.570,00 - Betonlabor zzgl. € 1.130,50 - Konzept
Angebot 3:	Ing. Büro Sailer & Stepan	€ 4.760,00 – Betonlabor zzgl. € 7.395,85- Konzept

Die Wohnungseigentümer entscheiden sich nach Aussprache für folgende Vorgehensweise: Anstelle der erneuten Bestandsaufnahme der Schäden werden für die nächste ordentliche Eigentümerversammlung Angebote von Fachplanern für die Planung und Ausschreibung auf der Basis der Ergebnisse des Ing. Büro Dr. Schulz für die notwendigen Arbeiten zur Behebung der vorhandenen Schäden, nicht jedoch zur generellen Verstärkung der Konstruktion entsprechend heutigen technischen Anforderungen in der Garage einholen. Dann könnten bis zur Versammlung 2027 die notwendigen Sanierungsarbeiten ausgeschrieben und in der Versammlung beschlossen sowie im Zeitraum 2027/2028 ausgeführt werden.

4. d) Erneuerung der Wabenmatten im Eingangsbereich der Häuser sowie Finanzierung der Maßnahme aus der Erhaltungsrücklage	
Kosten:	
Angebot Firma Arwei € 13.722,81 für Sechseck-Wagenmatten gem. vorgelegtem Muster	

Antrag zur Nummer 71 der Beschlusssammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Erneuerung der Wabenmatten im Eingangsbereich der Häuser.

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, auf der Grundlage des Angebotes den Auftrag an die Firma Arwei zu erteilen. Die Kosten belaufen sich auf € 13.722,81.

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 (430,867 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	388,533	Nein-Stimmen:	14,500	Stimmenthaltungen:	27,834
--------------------	----------------	----------------------	---------------	---------------------------	---------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist mehrheitlich angenommen.

4. e) Bereitstellung eines Etats für Anstricharbeiten und ggf. Reparaturarbeiten an den Rohrrahmentüren im PE, UG und ET sowie Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage	
---	--

Teilweise sind diese Türen bereits im letztjährigen Beschluss für die Malerarbeiten in den Häusern enthalten.

Antrag zur Nummer 72 der Beschlusssammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen die Bereitstellung eines Etats für Anstricharbeiten und ggf. Reparaturarbeiten an den Rohrrahmentüren im PE, UG und ET in Höhe von € 15.000.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage.

Abstimmungsergebnis (430,867 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	430,867	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	0
--------------------	----------------	----------------------	----------	---------------------------	----------

Die Versammlungsleiterin verkündet:
Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

5. Information und ggf. Beschlussfassungen zum Stand der Ausführung der im letzten Jahr beschlossenen Maßnahmen
--

- | |
|---|
| 5. a) Erhaltungsmaßnahmen Fenster Nordseite (Anstrich und Stockabdeckung, wie beschlossen) <ul style="list-style-type: none">- Vorlage und Erläuterung der Firmenangebote und Aufträge- Information über den vorgesehenen Ausführungszeitraum- weitere Beschlüsse, falls notwendig |
|---|

Es erfolgen Bemusterungen der Firmen Kremer, Schindele, Schwarzbau usw. Diese entsprachen nicht in den Anforderungen. Es ist noch ein weiteres günstigeres Angebot der Firma Sellmaier für die Malerarbeiten eingegangen.

Antrag zur Nummer 73 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen in Ergänzung zum Beschluss vom 10.07.2025 die Erhaltungsmaßnahme Holzfensteranstrich durch die Firma Sellmaier ausführen zu lassen. Die Kosten belaufen sich für ca. 420 qm Fensterfläche auf € 35.000. Die Ausführung kann allerdings erst in 2026 erfolgen. Die Firma Sellmaier soll kurzfristig ein Musterfenster bearbeiten. Sollte die Ausführung nicht zufriedenstellend sein, wird die Firma Rebel beauftragt. Die Kosten belaufen sich gem. Angebot für ca. 420 qm Fensterflächen auf € 71.293,61. Für die Fensterstockabdeckung wird die Firma Hama beauftragt. Die Kosten belaufen sich auf € 29.054,68. Eine mögliche Preiserhöhung für eine Ausführung der Fensterstockabdeckung erst im Jahr 2026 wird bei Beauftragung der Firma Sellmaier genehmigt. Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

Abstimmungsergebnis (430,867 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	408,686	Nein-Stimmen:	7,216	Stimmenthaltungen:	14,965
--------------------	----------------	----------------------	--------------	---------------------------	---------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:
Dieser Antrag ist mehrheitlich angenommen.

- | |
|--|
| 5. b) Schaffung weiterer Fahrradabstellplätze (hinter Haus 4-6 und 8-10) <ul style="list-style-type: none">- Information über den Stand der Arbeiten und Termin für die endgültige Fertigstellung |
|--|

Die Fahrradabstellplätze sind fertiggestellt. Die Abnahme wird am 25.07.2025 erfolgen.

- | |
|---|
| 5. c) Verschiedene Malerarbeiten in den gemeinschaftlichen Bereichen (Flure, Aufzugsvorplätze etc.) <ul style="list-style-type: none">- Termine für die Durchführung der Arbeiten, hausweise aufgeschlüsselt |
|---|

Wie im Vorjahr beschlossen, werden die Malerarbeiten in den Treppenhäusern nach den Aufzugseinbauten erfolgen.

Eine terminliche Abstimmung erfolgt nach den Sommerferien, da die Firma Rebel die Arbeiten zu Beginn der schlechteren Jahreszeit ausführen möchte.

6. Information

- zur Energiepreisentwicklung
- Erhöhung der CO₂-Abgabe ab 2025 und 2026

➤ Entwicklung der Energiepreise: Preise der SWM München

Zeitraum	Preis brutto – 19% MWST je MWh
1. VJ 2023	€ 233,51
2. VJ 2023	€ 179,82
3. VJ 2023	€ 164,34
4. VJ 2023	€ 150,14
1. VJ 2024	€ 155,19
2. VJ 2024	€ 143,32
3. VJ 2024	€ 112,95
4. VJ 2024	€ 127,23
1. VJ 2025	€ 132,47
2. VJ 2025	€ 134,93
3. VJ 2025	€ 134,93
4. VJ 2025	

Entwicklung CO₂-Abgabe netto je t für Fernwärme:

2022	2023	2024	2025	2026
	8,040 Ct je kg	8,368 Ct je kg	8,368 Ct je kg – aktueller Preis noch nicht bekannt-	

7. Information zur Erhöhung der Gebäudeversicherungsprämie aufgrund der Schadensquote von € 63.744,40 in 2024 auf € 76.493,28 zzgl. Baukostenindex 2025 aufgrund der Schadensquote durch den Gebäudeversicherer ab 01.01.2025

Der Gebäudeversicherer hat mitgeteilt, dass eine Prämienanpassung aufgrund des Schadensverlaufes erforderlich ist. Die Erhöhungsmitteilung erfolgte im Spätherbst 2024. In Abstimmung mit dem Beirat wurde aufgrund der schadensbedingten Kündigung die Prämienanpassung angenommen.

2020 – 11 Leitungswasserschäden € 35.286

2021 – 04/2024: 10 Leitungswasserschäden und 1 Brandschaden € 84.414

Aktuell sind 23 Wasserschäden in Bearbeitung, davon 20 über die Versicherung.

8. Beschluss über die Festsetzung der Vorschüsse zur Kostentragung nach Wirtschaftsplan 2025

Die Wirtschaftspläne konnten ebenfalls leider erst Anfang letzter Woche verschickt werden.

Es besteht die Möglichkeit nachdem die Prüfmöglichkeiten der einzelnen Eigentümer sehr kurz war, dass die Einzelwirtschaftspläne im schriftlichen Umlaufverfahren beschlossen werden. Hierzu genügt nach neuem WEG die einfache Mehrheit.

Antrag zur Nummer 74 der Beschlusssammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen unter Anwendung des § 23 (3) WEG, dass über die Einzelwirtschaftspläne 2025 vom 14.07.2025 die Abstimmung über eine schriftliche Beschlussfassung erfolgt. Sofern sich Änderungen bei der Heizkostenabrechnung ergeben sollten, wird diese nochmals angepaßt. Die Mehrheit der abgegebenen Stimmen ist ausreichend für die schriftliche Beschlussfassung.

Abstimmungsergebnis (430,867 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	430,867	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	0
--------------------	----------------	----------------------	----------	---------------------------	----------

Die Versammlungsleiterin verkündet:
Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

9. Beschluss über die Wahl des Treuhänders

Frau Wehner (Bevollmächtigte) würde als Kandidatin zur Verfügung stehen. Allerdings besteht Unklarheit darüber, ob die Treuhändertätigkeit nur ausschließlich Wohnungseigentümer vornehmen können. Frau Wehner wird dies mit der ODBG bis zur nächsten Eigentümerversammlung klären.

Antrag zur Nummer 75 der Beschlusssammlung:
Die Wohnungseigentümer beschließen, die Miteigentümerin Frau Mühlenbeck-Krausen zur Treuhänderin gewählt wird.

Abstimmungsergebnis (430,867 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	411,198	Nein-Stimmen:	4,704	Stimmenthaltungen:	14,965
--------------------	----------------	----------------------	--------------	---------------------------	---------------

Die Versammlungsleiterin verkündet:
Dieser Antrag ist mehrheitlich angenommen.

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

10. a) Beschluss über die Neu-/Wiederbestellung der Verwaltung ab 01.01.2026 für die Zeit vom 01.01.2026 bis 31.12.2026

Die Bestellung der Dipl. Kfm. Schober GmbH & Co KG endet zum 31.12.2025.

Antrag zur Nummer 76 der Beschlusssammlung:
Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Hausverwaltung Dipl. Kfm. Schober GmbH & Co. KG von der Eigentümergemeinschaft für den Zeitraum vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2026 zur Verwalterin bestellt wird.

Abstimmungsergebnis (430,867 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	430,867	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	0
--------------------	----------------	----------------------	----------	---------------------------	----------

Die Versammlungsleiterin verkündet:
Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

10. b) Beschluss über die Verlängerung des bestehenden Verwaltervertrages vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2026.

Antrag zur Nummer 77 der Beschlusssammlung:
Die Wohnungseigentümer beschließen die Verlängerung des bestehenden Verwaltervertrages vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2026.

Abstimmungsergebnis (430,867 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	430,867	Nein-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	0
--------------------	----------------	----------------------	----------	---------------------------	----------

Die Versammlungsleiterin verkündet:
Dieser Antrag ist einstimmig angenommen.

11. Beschluss über die Geltendmachung der Ansprüche aus dem Unfall Schaden Garagengitterabtrennung gegenüber den Erben (Kosten € 24.636,99 ./. Anteil Versicherung € 3.458,14)

Die Eigentümer Fikenscher/Beisler sind bereit sich an den entstandenen Kosten für die Wiederherstellung der Garagenboxen nach dem Unglück zu beteiligen. Aufgrund der Vorgaben und Denkmalschutz mussten die Boxen mit erhöhten Aufwand wiederhergestellt werden. Die Eigentümer bitten jedoch darum, dass die Kosten nicht in voller Höhe von seiten der WEG angefordert werden aufgrund des altersbedingten Zustands. Die Kfz-Versicherung hatte deshalb auch nur anteiligen Zeitwert erstattet.

Antrag zur Nummer 78 der Beschlussammlung:

Die Wohnungseigentümer beschließen aufgrund der Zusage der Eigentümer Fikenscher/Beisler das Angebot zur Kostenübernahme in Höhe von 50% der Kosten für die Erneuerung der Garagenbox anzunehmen. Die Kosten belaufen sich auf die bezahlten € 24.636,99 zzgl. 5% Gewährleistungseinbehalt in Höhe von € 1.296,68 abzüglich der Versicherungserstattung in Höhe von € 3.458,14. Der Erstattungsbetrag wird der Erhaltungsrücklage zugeführt.

Abstimmungsergebnis (430,867 Stimmanteile/MET anwesend):

Ja-Stimmen:	423,065	Nein-Stimmen:	7,802	Stimmenthaltungen:	0
-------------	---------	---------------	-------	--------------------	---

Die Versammlungsleiterin verkündet:

Dieser Antrag ist mehrheitlich angenommen.

Die Anzahl der anwesenden Miteigentumsanteilen erhöht sich auf 437,887.

- 12. Anträge von Miteigentümern:**
Antrag Miteigentümer: Frau Angela Hörmann:
- Mauer am Gehweg zu Nadistr. 10 neu streichen
- Klingel mit Sprechanlage
- Erhaltungsmaßnahmen an den Südfenstern

Mauer am Gehweg bei Haus 10: Die ODBG ist bezüglich der Mauerbeschichtung anzufragen, da es sich ggf. um eine Abdichtung handeln könnte.

Klingel mit Sprechanlagen: Es bestehen Probleme mit der Klingel- und Sprechanlage. Die Verwaltung wird Eintragungslisten in den Häusern aushängen.

Erhaltungsmaßnahmen an den Südfenstern: Nach Abschluss der Arbeiten an den Nordfenstern werden die Südfenster anstrichmäßig überarbeitet werden müssen. Ein entsprechender TOP ist für die nächste Versammlung vorgesehen.

13. Verschiedenes (ohne Beschlussfassung)

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen

Die Versammlungsleiterin schließt die Versammlung um 21.05 Uhr.

Übertrag aus den handschriftlichen Aufzeichnungen vom 23.07.2025.

29.7.25 / Krawinkel 3.8.2025 Krawinkel KRAUSEN
Datum / Versammlungsleitung Datum/Verwaltungsbeiratsvorsitzender Name/Druckbuchstaben

.....
Datum/Verwaltungsbeirat/Eigentümer Name/Druckbuchstaben

3.8.25 Fellner Sedlmeier
1. D. 0. 11. 11. MATTHEI



über 55 Jahre
DIPLOMKAUFMANN

schober

GMBH & CO. KG
HAUSVERWALTUNG

Dipl. Kfm. Schober GmbH & Co. KG · Hansastr. 134 · 81373 München

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

Hausverwaltung	Dipl. Kfm. Schober GmbH & Co. KG Hansastr. 134 81373 München	Zentrale: 089-545 968 - 0 Fax: 089-545 968 - 49
	info@hausverwaltung-schober.de	www.hausverwaltung-schober.de
Ansprechpartner:	Karim Stengert	089-545 968 - 31
Geschäftsleitung:	Petra Hansel	089-545 968 - 0
Technik:	Leonhard Lipp	089-545 968 - 40
Buchhaltung:	Melanie Hansel	089-545 968 - 26
Notrufnummer:		0151-17 41 06 06

Hausmeister und Hausreinigung	Fa. Poschenrieder	089-3519191 0179-1091145
--------------------------------------	--------------------------	-----------------------------

Feuerwehr		112
Polizeinotruf		110
Stadtwerke	Stromwache	089-381 01 01
Aufzugsnotdienst	2S-Lift	08141-889213-0 Notruf: 08141-347068-0
Heizung / Sanitär	Firma Hinsberger Firma Weigerstorfer Firma Schwalb	0157-365 735 33 089-579576-0 08194-9310939
Rohrreinigung	Firma Murke	089-1502001
Elektro	Firma A Blitz	089-594700
Kabel / Antenne	M-Net	0800-1808888 0800-2906090

München, 07.08.2025

Dipl. Kfm. Schober GmbH & Co. KG