

**PROTOKOLL ÜBER DIE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 21.09.2023
FÜR DIE EIGENTUMSWOHNANLAGE
SELMA-LAGERLÖF-STR. 50-70/MUTTER-TERESA-STR. 4-10
81829 MÜNCHEN**

Tagungsort:

Sportgaststätte Tassilo
Am Sportpark 2
85609 Aschheim

Versammlungsleitung/Protokollführung:

Herr Oliver Löschnigg (Firma KoMo - Landgraf GmbH)

1. Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung

Gemäß § 24, Absatz 4 WEG hat die Einberufung zur Eigentümerversammlung schriftlich und mit einer Frist von mindestens drei Wochen zu erfolgen.

Es wurde festgestellt, dass die Ladung richtig und rechtzeitig erfolgt ist.

Bei Versammlungsbeginn um 17:34 Uhr waren 644,11/1.000stel (38 Wohneinheiten) MEA anwesend bzw. rechtswirksam vertreten.

Eigentümer-Versammlungen sind nach neuem WEG-Recht **immer** beschlussfähig.

2. Erläuterung der Wohngeldabrechnung 2022 durch den Verwalter

Mit der Einladung zur Eigentümerversammlung haben die Eigentümer eine Kostenübersicht/Aufschlüsselung der Reparaturkosten erhalten. Die einzelnen Kostenpositionen wurden besprochen.

Der Rücklage wurden insgesamt 18.000,00 Euro zugeführt und 0,00 Euro entnommen. Der Rücklagenbestand zum 31.12.2022 beträgt 505.003,51 Euro.

Der Rücklage Duplex wurden insgesamt 5.000,00 Euro zugeführt und 0,00 Euro entnommen.

Der Rücklagenbestand zum 31.12.2022 beträgt 32.727,08 Euro.

3. Bericht des Verwaltungsbeirats über die Einsichtnahme in die Verwaltungskaten und die Belegprüfung

Der Verwaltungsbeirat – Herr Biermann, Frau Lampert, Herr Giovannini, Herr Bindrum und Herr Massold – haben die Belege geprüft. Die Buchhaltung ist in Ordnung. Der Beirat empfiehlt, die Abrechnung zu genehmigen und der Verwaltung die Entlastung zu erteilen. Lediglich die Zinsen Allianz Parkdepot (132,57 Euro) lagen zum Zeitpunkt der Erstellung der Jahresabrechnung 2022 noch nicht vor und müssen daher im Jahr 2023 nachgebucht werden.

4a. Genehmigung der Gesamtjahresabrechnung 2022 – Ergebnis/Abrechnungsspitze

Die Eigentümergeinschaft genehmigt die Gesamtjahresabrechnung 2022 und somit das Ergebnis/die Abrechnungsspitze.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig.

Der Antrag ist angenommen.

4b. Genehmigung der Einzeljahresabrechnung 2022 – Ergebnis/Abrechnungsspitze

Die Eigentümergeinschaft genehmigt die Einzeljahresabrechnung 2022 und somit das Ergebnis/die Abrechnungsspitze.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig.

Der Antrag ist angenommen.

Die Guthaben/Fehlbeträge aus der Jahresabrechnung werden den Eigentümern, soweit sie am Einzugsverfahren teilnehmen, am **21.10.2023** gutgeschrieben bzw. belastet. Von den übrigen Eigentümern sind Fehlbeträge bis zum 21.10.2023 auf das Konto der WEG bei der Hausbank München, IBAN: DE65 7009 0100 0000 7051 36, BIC: GENODEF1M04 zu überweisen.

Eigentümer, die einen Erstattungsanspruch haben, werden gebeten, ihre Bankverbindung der Verwaltung mitzuteilen, damit die Guthaben überwiesen werden können.

4c. Entlastung des Verwalters

Die Eigentümergeinschaft erteilt der Verwaltung für die Tätigkeit im abgelaufenen Wirtschaftsjahr die Entlastung.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig.

Der Antrag ist angenommen.

4d. Entlastung des Verwaltungsbeirats

Die Eigentümergeinschaft erteilt dem Verwaltungsbeirat - Herr Biermann, Frau Lampert, Herr Giovannini, Herr Bindrum und Herr Massold - für seine Tätigkeit im Abrechnungsjahr 2022 die Entlastung.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig bei 5 Stimmenthaltungen (Stimmenthaltungen der 5 Beiräte).

Der Antrag ist angenommen.

Die Hausverwaltung bedankte sich bei den Beiräten für die Tätigkeit im abgelaufenen Wirtschaftsjahr.

5. Genehmigung des aktuell gültigen Wirtschaftsplans 2023 über 284.000 Euro

Nachdem für 2022 die Wohngeld-Vorauszahlungen insgesamt deutlich erhöht wurden (248.000 Euro) und somit ein Überschuss von ca. 48.000 Euro entstanden ist, wurde darüber diskutiert, das Gesamtvolumen des Wirtschaftsplanes wieder zu reduzieren. Somit hätte jeder einzelne Wohnungseigentümer wieder monatlich einen geringeren Betrag zu bezahlen. Viele Eigentümer waren aber auch der Meinung, die aktuelle Zahlung beizubehalten, um in diesen unsicheren Zeiten ein gewisses Polster zu haben.

Beschluss:

Der von der Verwaltung vorgelegte Wirtschaftsplan 2023 mit einem Gesamtvolumen von 284.000,00 Euro wird von der Eigentümergemeinschaft genehmigt. Der Wirtschaftsplan 2023 mit den daraus resultierenden **Vorschüssen** (Einzelwohngeldvorauszahlungen) hat Gültigkeit und bleibt bestehen bis zur Beschlussfassung eines neuen Wirtschaftsplans bzw. bis zur nächsten Eigentümerversammlung.

Die Abstimmung ergab wie folgt:

37 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimme
0 Stimmenthaltungen

Der Antrag ist angenommen

6. Anstrich aller Treppenhäuser

Die Firma Lofatec hat für den Anstrich der Treppenhäuser Selma-Lagerlöf-Str. 50, 68, 70, 60, und Mutter-Teresa-Str. 8 ein Angebot erstellt in Höhe von Gesamt Brutto 32.326,23 Euro. Nach einer Diskussion, ob der Anstrich nötig ist, hat man sich noch darüber verständigt, inwieweit das Angebot die Zuwege/Schleusen zu den Tiefgaragen enthält. Dies wird von der Hausverwaltung geprüft und ist in jedem Fall bei einer Auftragsvergabe gefordert.

Das Angebot der Firma Lofatec wird an alle Eigentümer per E-Mail versandt.

Beschluss:

Die Firma Lofatec erhält den Auftrag, alle Treppenhäuser - wie angeboten - zu streichen. Der Gesamtbetrag darf 32.000 Euro brutto nicht übersteigen und muss alle Wände inklusive der Wege zur Tiefgarage enthalten. Die Bezahlung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

Die Abstimmung ergab wie folgt:

33 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
5 Stimmenthaltungen

Der Antrag ist angenommen

7. Wahl eines neuen Mitglieds im Verwaltungsbeirat, da Herr Massold seine Tätigkeit beenden möchte.

Nachdem Herr Massold als Verwaltungsbericht nicht mehr zur Verfügung steht, wurden im Vorfeld bereits einige Eigentümer gefragt. Zusätzlich wurde auch in der Ver-

sammlung abgefragt, ob es weitere Kandidaten gibt. Am Ende haben sich vier Kandidaten vorgestellt und bereit erklärt, die Stelle im Verwaltungsbeirat zu übernehmen. Die Kandidaten waren Frau Massold, Herr Aksekili, Herr Finkenwirth und Herr Barner.

Die Abstimmung ergab wie folgt:

Frau Massold	10 Stimmen
Herr Aksekili	17 Stimmen
Herr Finkenwirth	15 Stimmen
Herr Barner	15 Stimmen

Herr Aksekili hat die meisten Stimmen erhalten und hat die Wahl angenommen.

Somit besteht der Verwaltungsbeirat aus Herrn Biermann (Vorsitzender), Frau Lampert, Herrn Giovannini, Herrn Bindrum und Herrn Aksekili.

8. Anschaffung einer neuen Brandmeldeanlage für die Tiefgarage (ca. 15.000 Euro)

Die Hausverwaltung hat den Eigentümern erklärt, dass eigentlich gar keine Wahl besteht. Die Berufsfeuerwehr München hat ihre Notrufnummern auf IP umgestellt und somit ist die aktuelle Brandmeldeanlage zu ersetzen. Der Fortbestand der Brandmeldeanlage ist vorgeschrieben und war damals Bestandteil der Baugenehmigung.

Beschluss:

Die Firma Schertl wird beauftragt, die Brandmeldeanlage entsprechend den Vorgaben der Berufsfeuerwehr München auszutauschen.

Die Abstimmung ergab wie folgt:

35 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimme
2 Stimmenthaltungen

Der Antrag ist angenommen

9. Umstellung Wasser- und Heizungszähler auf Funktechnik mit Fernablesung (Info ista abwarten.)

Die Hausverwaltung hat erklärt, dass ab 01.01.2027 in allen Bestandsobjekten die Heizkosten- und Wasserzähler auf Funktechnik umgerüstet sein müssen. Diese müssen fernablesbar sein, damit die Verbrauchswerte monatlich abrufbar sind und an die Bewohner versendet werden kann. Die Hausverwaltung hat weiterhin erklärt, dass sich die Kosten kaum verändern, da die Zähler ein wenig teurer sind, jedoch der Aufwand der Ablesung vor Ort entfällt.

Beschluss:

Die Verwaltung wird mit der Firma ista den idealen Zeitpunkt zum Tausch der Zähler besprechen und entsprechend beauftragen.

Die Abstimmung ergab wie folgt:

26 Ja-Stimmen
2 Nein-Stimmen
10 Stimmenthaltungen

Der Antrag ist angenommen

10. Antrag ET Poertzel: Wartungsverträge regelmäßige Rohrreinigung

Es wurde in der Gemeinschaft darüber diskutiert, dass die Umsetzung des Beschlusses aus 2022, mit einer jährlichen Kamerabefahrung die kritischen Fallrohre zu bewerten, nicht den erhofften Nutzen bringt. Die Befahrung der entsprechenden Rohre sagt wenig darüber aus, wie der Zustand des Rohrs einige Wochen/Monate später ist. Daher sollte zweimal im Jahr eine Rohrreinigung der beiden kritischen Stränge präventiv durchgeführt werden, um die Problematiken gar nicht erst entstehen zu lassen. Der Wartungsvertrag mit der Firma SUS soll entsprechend geändert werden.

Beschluss:

Der Wartungsvertrag mit der Firma SUS wird dahingehend abgeändert, dass die beiden kritischen Stränge einmal im Jahr gereinigt/gefräst werden.

Die Abstimmung ergab wie folgt:

29 Ja-Stimmen

2 Nein-Stimmen

7 Stimmenthaltungen

Der Antrag ist angenommen

11. Antrag ET Poertzel: Welche Fachfirma betreut die begrünten Dachflächen.

Di Firma Köpf aus Günding betreut und wartet das Dach seit einigen Jahren.

Dieser TOP bleibt ohne Beschluss.

12. Antrag ET Poertzel: Photovoltaik-Anlage auf dem Dach

Herr Biermann hat stellvertretend für die bestehende Arbeitsgruppe "Photovoltaik auf dem Dach" die bisherigen Aktivitäten und Ergebnisse erklärt. Herr Biermann hat auch erklärt, dass man jetzt an einem Punkt angelangt ist, an dem eine Fachfirma beauftragt werden müsste, die Möglichkeiten zu bewerten und die Ergebnisse danach entsprechend vorzustellen.

Daher wurde die Eigentümergemeinschaft gefragt, ob weiterhin Interesse an einer solchen Photovoltaikanlage auf dem Dach besteht, da ansonsten die anfallenden Kosten und intensiven Arbeitsstunden vergeblich wären. Die Gemeinschaft hat sich deutlich mit nur einer Gegenstimme für die Fortführung der Planung und Möglichkeiten bezüglich einer Photovoltaikanlage auf dem Dach ausgesprochen.

Dieser TOP bleibt ohne Beschluss.

13. Kostentragung Stellmotoren Fußbodenheizung und Wasser Absperrventile im Bereich des Sondereigentums.

Der ET Poertzel hat von der vorherigen Hausverwaltung eine schriftliche Zusage für die „Erstattung Ersatz Absperrventil im eigenen Bad (Bereich Sondereigentum)“. Dieses sperrt nur das Wasser für die eigene Wohnung. Die Hausverwaltung KoMo-Landgraf GmbH ist der Meinung, dass das Ventil dem Sondereigentum zuzuordnen ist und somit

die Zusage bezüglich Erstattung nicht rechters sei. Auch waren die Aussagen von der Anwältin des Eigentümers anders als die Aussage der Anwältin der Hausverwaltung.

Nachdem der Eigentümer die Durchsetzung seiner Forderung vor Gericht angekündigt hat, hat die Verwaltung die Entscheidung über die generelle Kostentragung (auch zukünftig bei allen anderen Wohnungen) den Eigentümern überlassen.

Die Kostentragung bei Stellmotoren der Heizschleifen Fußbodenheizung in den Wohnungen, wurden heute nicht diskutiert und bleibt zunächst offen.

Beschluss:

Die Eigentümergemeinschaft trägt die Instandhaltung- und Instandsetzungskosten von Absperrventilen in den Wohnungen (Bereich Sondereigentum) - auch wenn es sich hierbei um eine Absperrung nur für die einzelne Wohnung handelt.

Die Beschlussfassung erfolgte wie folgt:

32 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

6 Stimmenthaltungen

Der Antrag ist angenommen

14. Nutzung Kabel TV ab 01.07.2024 (Wegfall Nebenkostenprivileg – automatische Umlage auf die Mieter)

Ab 01.07.2024 entfällt das Nebenkosten-Privileg für das Kabelfernsehen. Somit kann der Mieter frei wählen, ob er Kabelfernsehen empfangen möchte und die entsprechenden Kosten trägt oder sich auf eine andere Art mit Fernsehen versorgt. Die Eigentümergemeinschaft hat somit zu beschließen, ob der Mehrnutzervertrag gegen Einzelnutzerverträge ausgetauscht werden soll oder weiterhin bestehen bleibt. Unter Umständen bedeutet dies für den Eigentümer, dass er die anfallenden Kosten zu tragen hat, aber nicht auf seine Mieter umlegen kann.

Im Laufe der Diskussion wurde angemerkt, dass die Wohnanlage zusätzlich eine gemeinschaftliche SAT-Schüssel auf dem Dach unterhält, die laut Meinung einzelner Eigentümer ebenfalls über die Firma PYUR läuft. Inwieweit eine Umstellung auf Einzelnutzerverträge auch das SAT-Signal betrifft, konnte die Verwaltung nicht beantworten.

Die Hausverwaltung hat von der Firma PYUR folgende Information erhalten:

Die TV-Anlage besteht aus einem Kabelanschluss und einer Satellitenanlage, beides ist in dem Sammelvertrag enthalten. Reparaturen und Umstellungen werden von der Firma PYUR kostenfrei durchgeführt.

Bewohner, die aus dem Sammelvertrag aussteigen, werden gesperrt und empfangen keines der beiden Signale.

Dieser TOP bleibt ohne Beschluss und wird in der nächsten Versammlung geklärt und entsprechend beschlossen.

15. Installation Videokamera (Attrappe) in der TG.

Nach kurzer Diskussion, ob auch Attrappen überhaupt zulässig sind, kam die Idee auf, eventuell nur Schilder anzubringen. Auch hierzu gibt es unterschiedliche Auffassungen, ob eine Beschilderung an mehreren Stellen oder Kamera-Attrappen rechtlich zulässig

sind und überhaupt einen Nutzen hätten. Nachdem sich die Investitionskosten in Grenzen halten, hat die Hausverwaltung empfohlen, einen Beschluss zu fassen und abzustimmen und entsprechend dieser mehrheitlichen Meinung vorzugehen.

Beschluss:

Die Hausverwaltung wird in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat Kamera-Attrappen und/oder entsprechende Schilder in der Tiefgarage anbringen lassen.

Die Abstimmung ergab wie folgt:

- 15 Ja-Stimmen**
- 9 Nein-Stimmen**
- 9 Stimmenthaltungen**

Der Antrag ist angenommen

16. Antrag ET Hechenblaikner: Zugang für alle Bewohner zum jeweiligen Elektrorum.

Am Anfang der Diskussion wurde vorgeschlagen, die Zylinder der Elektroräume so auszutauschen, dass nur die Bewohner der jeweiligen Häuser Zugang zum eigenen Elektrorum haben, dies wurde jedoch eindeutig abgelehnt. Danach wurde darüber diskutiert, ob die Elektroräume offen oder verschlossen sein sollen. Man hat sich mehrheitlich dazu entschlossen, die Elektroräume abzuschließen und den Zugang über den Hausmeister zu organisieren

Beschluss:

Die Elektroräume sollen verschlossen sein.

Die Abstimmung ergab wie folgt:

- 37 Ja-Stimmen**
- 1 Nein-Stimme**
- 0 Stimmenthaltungen**

Der Antrag ist angenommen

17. Antrag ET Hartmann: Installation eines Balkonkraftwerks

Ergänzung ET Barner u. Geßl:

- **Entwicklung eines Konzeptes für mögliche Anbringungsorte von Balkonkraftwerken.**
- **Bauliche Gestaltung von Balkonkraftwerken, z. B. keine Schrägstellung aufgrund von Verschattung der Nachbarwohnungen + aus gestalterischen Gründen, d. h. fassadenparallele Anordnung, zulässiges Format (hoch, quer, max. min - Abmessungen), Farben Paneele, Farben Unterkonstruktion, Glanzgrad usw.**
- **Konstruktive Vorgaben zur Befestigung am Bestand (z. B. Glasgeländer, Beton, durch WDVS, usw.) zur Vermeidung von Schäden am Bestand und Vermeidung von Gefahr durch herabfallende Bauteile.**

Die Hausverwaltung hat die Eigentümer darüber informiert, dass für die Genehmigung von Balkonkraftwerken dringend alle genauen Details (Größe, Leistung, Farbe, Anbringungsart, usw.) beschlossen werden sollten. Aber selbst dann ist durch die Veränderung der Außenfassade von einer baulichen Veränderung auszugehen, was wiederum die Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf.

Ein Eigentümer hat sich auch bereit erklärt, eventuell ein Pilotprojekt anzubringen, damit die anderen Eigentümer sich ein Bild machen können.

Nach mehreren Einwänden und Diskussionen ist man zu der Auffassung gekommen, dass man die zu erwartenden Vorgaben der Regierung abwarten möchte und dementsprechend danach eine Entscheidung trifft. Zusätzlich läuft auch das Projekt der Photovoltaikanlage auf dem Dach, was unter Umständen die Balkonkraftwerke überflüssig macht.

Dieser TOP bleibt ohne Beschluss und wird auf 2024 verschoben.

18. Vernichtung von Kontounterlagen, die älter als 10 Jahre sind.

Die Hausverwaltung hat der Eigentümergemeinschaft bestätigt, dass lediglich Kontoauszüge, Rechnungen und normaler Schriftverkehr vernichtet werden. Verträge, Urkunden und Protokolle bleiben selbstverständlich erhalten.

Beschluss:

Kontoauszüge, Rechnungen und normaler Schriftverkehr, die älter als 10 Jahre sind, dürfen durch die Hausverwaltung vernichtet werden. Verträge, Urkunden und Protokolle bleiben erhalten.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig bei einer Stimmenthaltung.

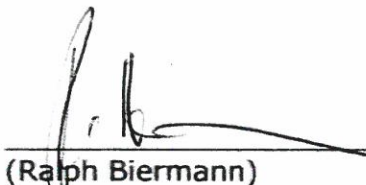
Der Antrag ist angenommen.

19. Sonstiges

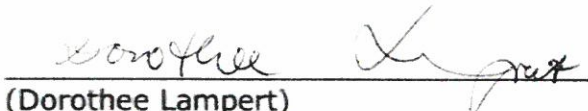
- Einführung Casavi:
Die Firma KoMo-Landgraf GmbH installiert ein Online-Portal (Casavi). Die Eigentümer erhalten diesbezüglich eine E-Mail mit einem Code, um sich dort anzumelden. In diesem Portal können Jahresabrechnungen, Protokolle, etc. heruntergeladen werden. Es besteht darin auch die Möglichkeit Schadensmeldungen, Probleme, Mieterwechsel, etc. der Verwaltung anzuzeigen sowie mit der Hausverwaltung einfacher in Kontakt zu treten.
- Bericht/Informationen Arbeitsgruppe „PHOTOVOLTAIK“ erfolgt im Zuge von TOP 12.
- Erinnerung a. o. ETV – Mängel aus Bauphase anzeigen:
Die betroffenen Fenster der Eigentümer Aksekili, Burger und Jobst werden auf Kosten der Eigentümergemeinschaft getauscht.
- Die Tiefgarage soll gereinigt werden.
- Einige Eigentümer kennen den Hausmeister nicht und sind auch mit der Leistung unzufrieden. Der Hausmeister wird hierüber informiert.
- In den Treppenhäusern sind die Fenster zu reinigen.
- Ein abgestorbener Baum muss ersetzt werden.

Die Versammlung wurde um 21:20 Uhr geschlossen.

München, den 28. September 2023


(Ralph Biermann)

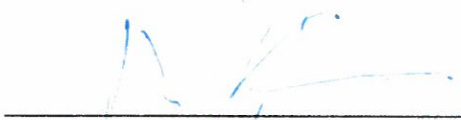
Aschheim, den 28. September 2023


(Dorothee Lampert)

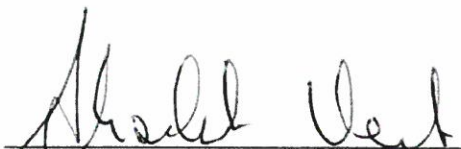
München, den 28. September 2023


(Amos Giovannini)

München, den 28. September 2023


(Markus Bindrum)

München, den 28. September 2023


(Ümit Aksekili)

Karlsfeld, den 22. September 2023


(Oliver Löschnigg/KoMo-Landgraf GmbH)