

**PROTOKOLL ÜBER DIE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 18.06.2024
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 17:37 Uhr waren 550,08/1.000stel (31 Wohneinheiten) MEA anwesend bzw. rechtswirksam vertreten.

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

2. Erläuterung der Wohngeldabrechnung 2023 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 261.706,45 Euro (Sanierung Fassade) entnommen.

Der Rücklagenbestand zum 31.12.2023 beträgt 261.297,06 Euro.

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

Der Rücklagenbestand zum 31.12.2023 beträgt 37.727,08 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 Aksekili – haben die Belege geprüft. Die Buchhaltung ist in Ordnung. Der Beirat empfiehlt, die Abrechnung zu genehmigen und der Verwaltung die Entlastung zu erteilen.

4a. Genehmigung der Gesamtjahresabrechnung 2023 – Ergebnis/Abrechnungsspitze

Die Eigentümergeinschaft genehmigt die Gesamtjahresabrechnung 2023 und somit das Ergebnis/die Abrechnungsspitze.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig.

Der Antrag ist angenommen.

4b. Genehmigung der Einzeljahresabrechnung 2023 – Ergebnis/Abrechnungsspitze

Die Eigentümergeinschaft genehmigt die Einzeljahresabrechnung 2023 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 **18.07.2024** gutgeschrieben bzw. belastet. Von den übrigen Eigentümern sind Fehlbeträge bis zum 18.07.2024 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 Aksekili - für seine Tätigkeit im Abrechnungsjahr 2023 die Entlastung.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig bei 5 Stimmenthaltungen (5x 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 2024 über 284.000 Euro

Der von der Verwaltung vorgelegte Wirtschaftsplan 2024 mit einem Gesamtvolumen von 284.000,00 Euro wird von der Eigentümergemeinschaft genehmigt. Der Wirtschaftsplan 2024 mit den daraus resultierenden Vorschüssen hat Gültigkeit und bleibt bestehen bis zur Beschlussfassung eines neuen Wirtschaftsplans bzw. bis zur nächsten Eigentümerversammlung.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig.

Der Antrag ist angenommen.

6. Verwendung von zukünftigen Überschüssen aus der jeweiligen Jahresabrechnung – z. B. 75 %, maximal 30.000 Euro, zusätzliche Erhaltungsrücklage

Nach einer kontroversen Diskussion, ob man zukünftige Überschüsse aus der Jahresabrechnung auf die Erhaltungsrücklage verbucht oder an die Eigentümer zurück ausbezahlt, hat man sich nach mehreren Zwischenabstimmungen und Abfragen auf folgenden Beschlussantrag geeinigt. Ab 2024 werden Überschüsse ab 20.000 € in vollen 1000er-Beträgen auf die Erhaltungsrücklage umgebucht, jedoch maximal 30.000 €.

Beschluss:

Ab 2024 werden Überschüsse ab 20.000 € in vollen 1000er-Beträgen auf die Erhaltungsrücklage umgebucht, jedoch maximal 30.000 €.

Die Abstimmung ergab wie folgt:

5 *Nein-Stimmen*
4 *Stimmenthaltungen*
22 *Ja-Stimmen*

Der Antrag ist angenommen.

7. Teilnahme aller Eigentümer am Lastschriftverfahren

Da einige Eigentümer mit ihren monatlichen Wohnlastzahlungen im Rückstand sind und andere erst am Monatsende bezahlen, wurde der Vorschlag gemacht, dass alle Eigentümer verpflichtend am Lastschriftverfahren teilnehmen müssen.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig bei 1 Stimmenthaltung.

Der Antrag ist angenommen.

8. Arbeitsgruppe Photovoltaik: Beauftragung eines Fachplaners Kosten ca. 3.000 – 4.000 Euro

Der Eigentümer Herr Finkenwirth aus der Arbeitsgruppe Photovoltaik hat die Ergebnisse aus den bisherigen Terminen und Gesprächen mit dem Fachberater der Eigentümergemeinschaft vorgestellt. Die Arbeitsgruppe hat empfohlen, von den abgegebenen Bewerbungen die Firma Inspira tu Corazon GmbH, Herr Rosenthal, mit Sitz in 82194 Gröbenzell zu beauftragen, eine entsprechende Beratung für die Photovoltaikanlage der WEG

zu erstellen. Die oben genannte Firma hat angeboten, die Beratung in zwei Stufen zu erstellen, um eventuell Kosten zu sparen. Dabei wird zunächst geprüft, ob die komplette Photovoltaikanlage wirtschaftlich und sinnvoll ist, erst danach wird die zweite Phase zur Erarbeitung von konkreten Realisierungsoptionen beauftragt. Dies geschieht in Absprache mit der Arbeitsgruppe und der Hausverwaltung. Die Eigentümergemeinschaft hat hierfür maximal Kosten in Höhe von 10.000 € freigegeben.

Beschluss:

Die Firma Inspira tu Corazon GmbH, Herr Rosenthal mit Sitz in 82194 Gröbenzell, wird beauftragt, eine entsprechende Fachberatung für die Photovoltaikanlage zu erstellen. Die Beauftragung erfolgt in zwei Stufen, um eventuelle nicht notwendige Planungsarbeiten zu ersparen. Die Kosten hierfür dürfen maximal 10.000 € insgesamt betragen.

Die Abstimmung ergab wie folgt:

1 Nein-Stimme
0 Stimmenthaltungen
30 Ja-Stimmen

Der Antrag ist angenommen.

9. Nutzung Kabel-TV ab 01.07.2024 (Wegfall Nebenkostenprivileg – automatische Umlage auf die Mieter), siehe Angebot/Beiblatt Firma Pyur

Die Firma Pyur hat ein Angebot für die zukünftige Nutzung der Kabelfernseh-Versorgung im Gebäude erstellt. Der Vorschlag wurde der Einladung zu dieser Eigentümerversammlung beigelegt.

Beschluss:

Die Eigentümergemeinschaft stellt die Kabelversorgung auf Einzelverträge um, der Mehrnutzervertrag wird gekündigt.

Die Abstimmung ergab wie folgt:

6 Nein-Stimmen
7 Stimmenthaltungen
16 Ja-Stimmen

Der Antrag ist angenommen.

10. Antrag ET Schmermund:

Vertrag mit HM Müller kündigen und direkt nach Ausschreibung dreier Firmen die Günstigste zu beauftragen

Die anwesenden Eigentümer haben sich relativ schnell dazu entschlossen, die Hausmeisterfirma zu wechseln, da bereits seit einiger Zeit mehrheitlich eine Unzufriedenheit besteht und Erinnerungen und Aufforderung an den Hausmeister immer nur kurzfristig Abhilfe geschaffen haben. Die Hausverwaltung wird entsprechende Angebote einholen und gemeinsam mit dem Verwaltungsbeirat die Vergabe an den wirtschaftlich sinnvollsten Anbieter erteilen.

Beschluss:

Der bestehende Hausmeistervertrag wird zum 30.09.2024 gekündigt. Die Hausverwaltung holt Angebote für einen neuen Hausmeisterdienst ein und wird gemeinsam mit dem Verwaltungsbeirat die Vergabe an den wirtschaftlich sinnvollsten Anbieter erteilen.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig

Der Antrag ist angenommen.

11. Antrag ET Giovannini:**Überdachung Terrasse (siehe Beiblatt zur Einladung)**

Der Eigentümer Herr Giovannini hat seinen Antrag zur Überdachung seiner Terrasse Haus D (Mutter-Teresa-Str. 6) den Eigentümern nochmals erklärt. Nach kurzer Diskussion, wer jetzige und auch alle zukünftigen Kosten zu tragen hat, waren die Eigentümer mehrheitlich damit einverstanden. Diese Erlaubnis gilt nur für das Haus D, da bei anderen Gebäuden die Terrassen bereits bauseits vom Gebäude überdacht sind.

Beschluss:

Dem Eigentümer der Wohnung 35, Giovannini wird gestattet, seine Terrasse nach dem vorliegenden Plan zu überdachen. Die Ausführung muss fachgerecht erfolgen und alle jetzigen und zukünftigen Kosten, die wegen dieser Überdachung entstehen, trägt der jeweilige Eigentümer der Wohnung 35. Die Überdachung erfolgt in Ausführung Glas, die komplette Trägerkonstruktion erfolgt aus Metall (z. B. Stahl/Aluminium) in der Farbe grau, der genaue RAL-Farbtone wird der Hausverwaltung noch mitgeteilt. Die Erlaubnis gilt nur für das Haus D, da bei anderen Gebäuden wegen bauseits bereits überdachten Terrassen die Situation nicht vergleichbar ist.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig bei 2 Stimmenthaltungen.

Der Antrag ist angenommen.

12. Vorgehensweise mit der Buchsbaumhecke im Innenhof nach dem Zünslerbefall

Nach einigen Wortmeldungen zum Befall der Buchsbaumhecke vor Haus E wurde mitgeteilt, dass diese Hecke bereits getauscht werden sollte. Dies ist der Hausverwaltung nicht bekannt. Auch wurde darüber diskutiert, ob die Hecke zu entfernen oder auszutauschen ist. Man hat sich darauf verständigt, die Hecke auszutauschen. Bei der Erstellung der neuen Hecke ist darauf zu achten, dass dies kein Buchsbaum und kein Kirschlorbeer sein darf, auch sind eventuelle Allergien zu beachten. Die Entscheidung zur Art und Vergabe trifft die Verwaltung mit dem Verwaltungsbeirat und in Absprache mit den jetzigen Bewohnern Haus E.

Beschluss:

Die befallene Buchsbaumhecke vor Haus E wird entfernt und durch eine neue Hecke ersetzt. Die Entscheidung, welche Art von Hecke gesetzt wird, trifft der Verwaltungsbeirat in Absprache mit den Bewohnern von Haus E und der Hausverwaltung.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig.

Der Antrag ist angenommen.

13. Antrag ET Hartmann, Barner und Geßl: Installation eines Balkonkraftwerks

Dieser Top war ein Überbleibsel aus dem Vorjahr und wurde nicht neu gestellt.

Daher keine Abstimmung oder Beschluss zu diesem TOP.

14. Neuwahl Verwaltungsbeirat (Herr Biermann und Frau Lampert scheiden aus)

Nachdem Herr Biermann und Frau Lampert auf eigenen Wunsch aus dem Verwaltungsbeirat ausscheiden, ist eine neue Besetzung nötig. Die Eigentümergemeinschaft bedankt sich bei Herrn Biermann und Frau Lampert für die geleisteten Tätigkeiten in den vergangenen Jahren. Als neue Kandidaten haben sich Herr Finkenwirth und Frau Massold beworben, weitere Kandidaten gab es nicht. Da der Beirat aus fünf Personen bestehen muss, war eine Wahl nicht nötig.

Beschluss:

Für die beiden ausgeschiedenen Beiräte Herr Biermann und Frau Lampert werden Herr Finkenwirth und Frau Massold dem Verwaltungsbeirat beitreten. Die anderen Verwaltungsbeiräte bleiben wie bisher im Amt. Somit besteht der Verwaltungsrat zukünftig aus Frau Massold, Herrn Bindrum, Herrn Giovannini, Herrn Aksekili und Herrn Finkenwirth. Herr Finkenwirth wurde zum Verwaltungsbeiratsvorsitzenden bestimmt, Frau Massold wird die Vertretung sein.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig bei 1 Stimmenhaltung.

Der Antrag ist angenommen.

15. Verlängerung des Verwaltervertrages (aktuell bis 31.12.2024), ab dem 01.01.2025 je Wohnung monatlich 21 Euro und je TG-Stellplatz 2,50 Euro jeweils zuzüglich der gesetzlich gültigen Mehrwertsteuer

Beschluss:

Der Verwaltervertrag wird verlängert vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2027. Die Verwaltergebühr beträgt dann monatlich je Wohn- und Gewerbeeinheit 21 € und je Tiefgaragenstellplatz 2,50 €, beides jeweils zusätzlich der gesetzlich gültigen Mehrwertsteuer.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig.

Der Antrag ist angenommen.

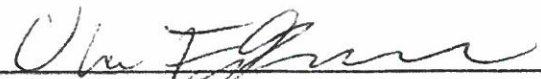
16. Sonstiges

- Die Nutzung Casavi wurde kurz erklärt.
- ET Massold - Kostenregelung bei Ameisenbekämpfung:
Die WEG trägt die Kosten, wenn es sich um einen Ameisenbefall an der Fassade handelt und der Eindruck besteht, dass diese sich im Gebäude eine Nest bauen wollen.
- Ersatzbepflanzung Apfelbaum:
Wird ausgeführt.

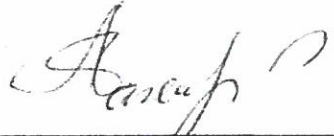
- Fahrradaktion:
Soll komplett durchgeführt werden, auch auf dem Außenpodest.
Pro Wohneinheit werden zwei Labels zur Verfügung gestellt, mit denen die Eigentümer ihre Fahrräder markieren können. Die Fahrräder ohne Markierung werden nach der festgelegten und bekannt gegebenen Frist entsorgt.
- Reinigung TG:
Erfolgt durch den zukünftigen Hausmeister.

Die Versammlung wurde um 20:17 Uhr geschlossen.

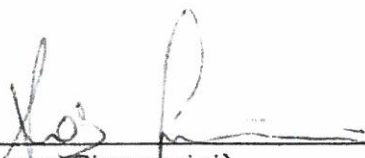
München, den 11. Juli
18 Juni 2024


(Olav Finkenwirth)

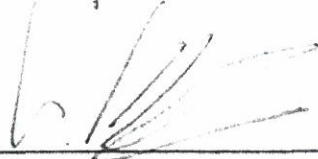
Aschheim, den 11. Juli
18 Juni 2024


(Anastasia Massold)

München, den 11. Juli
18 Juni 2024


(Amos Giovannini)

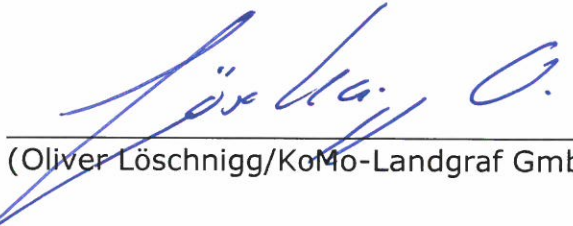
München, den 11. Juli
18 Juni 2024


(Markus Bindrum)

München, den 11. Juli
18 Juni 2024


(Ümit Aksekili)

Karlsfeld, den 24. Juni 2024


(Oliver Löschnigg/KoMo-Landgraf GmbH)