

**PROTOKOLL ÜBER DIE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 03.07.2025
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 17:36 Uhr waren 484,60/1.000stel (28 Wohneinheiten) MEA anwesend bzw. rechtswirksam vertreten.

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

2. Erläuterung der Wohngeldabrechnung 2024 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 88.852,49 Euro (Sanierung Fassade) entnommen.

Der Rücklagenbestand zum 31.12.2024 beträgt 194.292,06 Euro.

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

Der Rücklagenbestand zum 31.12.2024 beträgt 42.894,31 Euro.

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

Der Verwaltungsbeirat – Herr Finkenwirth, Frau Massold, 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 2024 – Ergebnis/Abrechnungsspitze

Die Eigentümergeinschaft genehmigt die Gesamtjahresabrechnung 2024 und somit das Ergebnis/die Abrechnungsspitze.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig.

Der Antrag ist angenommen.

4b. Genehmigung der Einzeljahresabrechnung 2024 – Ergebnis/Abrechnungsspitze

Die Eigentümergeinschaft genehmigt die Einzeljahresabrechnung 2024 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 **03.08.2025** gutgeschrieben bzw. belastet. Von den übrigen Eigentümern sind Fehlbeträge bis zum 03.08.2025 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 - Herrn Finkenwirth, Frau Massold, Herrn Giovannini, Herrn Bindrum und Herrn Aksekili - für seine Tätigkeit im Abrechnungsjahr 2024 die Entlastung.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig bei 5 Stimmenthaltungen (die anwesenden Beiräte selbst).

Der Antrag ist angenommen.

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

5. Genehmigung des aktuell gültigen Wirtschaftsplans 2025 über 284.000 Euro

Der von der Verwaltung vorgelegte Wirtschaftsplan 2025 mit einem Gesamtvolumen von 284.000,00 Euro wird von der Eigentümergemeinschaft genehmigt. Der Wirtschaftsplan 2025 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. Antrag ET Hartmann und Geßl/Barner: Montage Balkonkraftwerke „privilegierte Maßnahme“ mit entsprechenden Vorgaben (Farbe, Menge, Montageort und Neigung)

Es ergab sich relativ schnell eine ausführliche Diskussion über die Ansehnlichkeit der gewünschten Balkonkraftwerke an der Fassade. Da es sich hier um eine privilegierte Maßnahme handelt, kann der Antrag nicht abgelehnt werden. Es können lediglich Vorgaben durch die Eigentümergemeinschaft gefasst werden, an die sich jeder Bewohner zu halten hat.

Es wurde immer wieder der Wunsch geäußert, das Panel flach an der Fassade anbringen zu dürfen, damit die darunter liegende Wohnung keine Nachteile in puncto Belichtung hat. Dagegen spricht der Wirkungsgrad laut dem idealen Neigungswinkel der anzubringenden Photovoltaik-Module. Man hat sich auf einen Neigungswinkel von 20 Grad zur Abstimmung geeinigt.

Die Positionierung soll -wenn möglich- mittig der jeweiligen Balkone erfolgen, Vorgaben für eine Menge wurden nicht getroffen. Die Module sollen komplett in schwarz ohne silbernen Rahmen ausgeführt sein, die Größe/Breite der Anlage begrenzt sich jedoch immer auf die Breite der jeweiligen Balkone, egal um welche Art Balkon es sich handelt. In keinem Fall darf das Balkonkraftwerk in den vorgelagerten Luftraum des unteren Balkons hineinragen. Die Ausführung hat in jedem Fall fach- und sachgerecht zu erfolgen und alle jetzigen und zukünftigen Kosten, die sich aus der angebrachten Photovoltaikanlage ergeben, trägt der Eigentümer der jeweiligen Wohnung.

Durch Zwischenabstimmungen wurde der Wunsch der Eigentümergemeinschaft zusammengetragen, lediglich bei dem Neigungswinkel 0 oder 20 Grad wurde eine Auszählung nach Stimmanteil je Wohnung vorgenommen.

Beschluss:

Jeder Bewohner hat das Recht, auf eigene Kosten Balkonkraftwerke zu installieren, die Ausführung hat fach- und sachgerecht zu erfolgen und alle jetzigen und zukünftigen Kosten, die durch die Balkonkraftwerke entstehen, gehen zu Lasten des jeweiligen Wohnungseigentümers. Die Module müssen komplett in schwarz ohne silbernen Rahmen ausgeführt sein, die Anzahl der Module wird nicht festgelegt, die Montage soll mittig des Balkons erfolgen. Der Neigungswinkel der Module darf maximal 20° betragen und die Module dürfen nicht in den Luftraum des darunter liegenden Balkons hineinragen.

Die Abstimmung ergab wie folgt:

166,89	Nein-Stimmen
137,95	Stimmenthaltungen
195,22	Ja-Stimmen

Der Antrag ist angenommen.

7. Vortrag Arbeitskreis Photovoltaik und E-Mobilität über das Gutachten zur PV-Anlage, mit einer Empfehlung zu den nächsten (nicht-)Schritten

Zu diesem Thema hat Herr Olaf Finkenwirth einen Bericht an alle Eigentümer versandt und entsprechend noch einmal dargelegt.

Fazit: Aufgrund der Qualität der Dachisolierung sollte von diesem Projekt im Moment Abstand genommen werden.

Beschluss:

Das Projekt der Photovoltaikanlage auf den Flachdächern wird auf unbestimmte Zeit zurückgestellt, da aktuell die Qualität der Dachisolierung dagegenspricht.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig bei 1 Stimmenthaltung.

Der Antrag ist angenommen.

8. Vortrag Herr Finkenwirth: Möglichkeiten zu organisierten Ladeinfrastruktur (Wallboxen) in der Tiefgarage

Auch zu diesem Thema hat Herr Finkenwirth einen Bericht versandt und entsprechend die Eigentümer nochmals informiert.

Beschluss:

Herr Finkenwirth empfiehlt bis auf Weiteres keine gemeinschaftlichen Aktionen der Eigentümergemeinschaft. Die in der Vergangenheit getroffenen Beschlüsse zur Ladeinfrastruktur (Wallboxen) sind ausreichend.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig bei 2 Stimmenthaltungen.

Der Antrag ist angenommen.

9. Erhöhung der festen jährlichen Erhaltungsrücklage auf 50.000 Euro

Wie bereits im Zuge der Photovoltaikanlage besprochen und den meisten Eigentümern auch bekannt, ist die Isolierung auf den Flachdächern nicht besonders hochwertig ausgeführt worden. Daher ist in mittlerer bis naher Zukunft mit einer Dachsanierung zu rechnen, die vermutlich einen hohen sechsstelligen Betrag kosten wird. Deshalb hat der Beirat vorgeschlagen, die jährliche Erhaltungsrücklage von 18.000 Euro auf 50.000 Euro ab dem Jahr 2026 zu erhöhen.

Beschluss:

Die jährliche Erhaltungsrücklage wird ab 2026 von 18.000 Euro auf 50.000 Euro erhöht. Ein entsprechender Wirtschaftsplan mit einem Gesamtvolumen von 320.000 Euro wird im Oktober 2025 an alle Eigentümer versandt, damit die neue monatliche Belastung ab Januar 2026 bekannt ist.

Die Abstimmung ergab wie folgt:

26 Ja-Stimmen
1 Stimmenthaltung
1 Nein-Stimme

Der Antrag ist angenommen.

10. Bewertung und Bestandsaufnahme der vorhandenen Dächer

Wie bereits im vorherigen TOP 9 beschrieben, sind die Abdichtungen der Flachdächer nicht von hoher Qualität. Eine Fachfirma hat im Zuge die Häuser E und D überprüft und dabei auch angegeben, dass unter Umständen die Abdichtung nicht für die ausgeführte Begrünung zulässig ist. Dies würde einen Ausführungsmangel bedeuten, den es zu prüfen gilt, da gegebenenfalls dafür der Bauträger noch zur Verantwortung gezogen werden kann. Die Eigentümergemeinschaft hat daher besprochen, dies von einem Sachverständigen prüfen zu lassen, damit hierüber Gewissheit besteht und gegebenenfalls weitere Maßnahmen eingeleitet werden könnten.

Beschluss:

Ein Fachplaner soll die Flachdächer aller Häuser überprüfen und einen Zustandsbericht abgeben. Auf den Häusern D und E wird überprüft, ob die Abdichtung für eine Begrünung zur damaligen Zeit zugelassen war.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig

Der Antrag ist angenommen.

11. Antrag ET Janezic-Pregitzer: Betonwände in grau streichen

Einige Eigentümer waren doch sehr verwundert über den Antrag und es wurde festgehalten, dass nach einem Anstrich die Vermoosung und Verdreckung noch schneller voranschreitet. Daher müssten die Wände in einem relativ dunklen Grau bzw. Anthrazit gestrichen werden, was den anwesenden Eigentümern optisch nicht gefallen hätte.

Beschluss:

Einige Betonwände sollen in einer noch nicht entschiedenen Farbe gestrichen werden.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig dagegen.

Der Antrag ist abgelehnt.

12. Erhebung einer jährlichen Digitalisierungspauschale in Höhe von 500,00 Euro für die gesamte Eigentümergemeinschaft

Beschlussantrag:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Erhebung einer Digitalisierungspauschale in Höhe von 500,00 Euro pro Jahr zugunsten der Hausverwaltung KoMo-Landgraf GmbH.

Die Beschlussfassung erfolgte wie folgt:

- 15 Ja-Stimmen**
- 7 Stimmenthaltungen**
- 6 Nein-Stimmen**

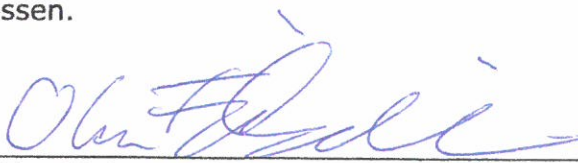
Der Antrag ist angenommen.

13. Sonstiges

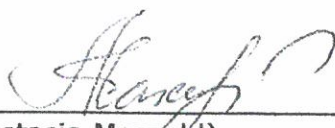
- Reinigung TG- und Duplexbühnen:
Der Hausmeister wird die Tiefgarage und Duplex-Bühnen reinigen. Der Termin wird rechtzeitig bekanntgegeben.
- Neuer Vertrag Wartung Duplex Hebebühnen (bisher waren Reparaturarbeiten enthalten):
Im neuen Wartungsvertrag sind keine Reparaturkosten enthalten.
- Reinigung Lichtkuppeln am Dach:
Wenn die Lichtkuppeln zu Wohnungen gehören, wird die Reinigung vom jeweiligen Eigentümer durchgeführt. Zugang über den Hausmeister.
- Die Elektroräume der jeweiligen Häuser werden mit der gleichen Schließung wie die jeweilige Haustüre ausgestattet.
- Der Heizungskeller wird abgesperrt.
- Die Gartenwohnungen haben darauf zu achten, dass die Bepflanzung nicht durch den Holzzaun wächst und diesen beschädigt. Reparaturen gehen zu Lasten des jeweiligen Wohnungseigentümers.
- Die Eigentümer/Bewohner der Gartenwohnungen haben darauf zu achten, dass die Bepflanzungen nicht ohne Zustimmung der betroffenen Miteigentümer in die Obergeschosse wachsen, max. 2 Meter Höhe.
- Ein Elektriker soll die Hofbeleuchtung prüfen und gegebenenfalls instandsetzen.
- Im Gully in der Tiefgarage steht immer Wasser, da diese nicht entwässert.

Die Versammlung wurde um 20:48 Uhr geschlossen.

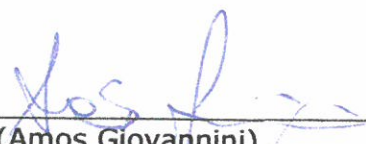
München, den 25.7 Juli 2025


(Olav Finkenwirth)

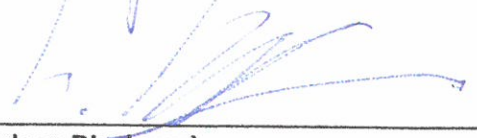
Aschheim, den 25 Juli 2025


(Anastasia Massold)

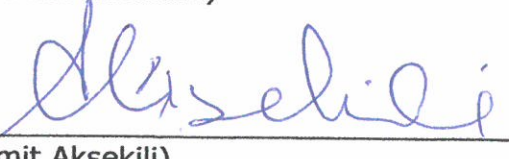
München, den 23. Juli 2025


(Amos Giovannini)

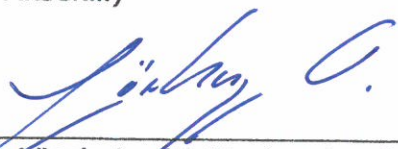
München, den 26. Juli 2025


(Markus Bindrum)

München, den 25. Juli 2025


(Ümit Aksekili)

Karlsfeld, den 09. Juli 2025


(Oliver Löschnigg/KoMo-Landgraf GmbH)