



BAYERISCHE WERT- UND
GRUNDBESITZ VERWALTUNG GMBH
Ein Unternehmen der
TREUBAU VERWALTUNG GMBH

Bayerische Wert- und Grundbesitz Verwaltung GmbH · Arastraße 2 · 85579 Neubiberg

Objekt: BS-1049
Sintpertstr. 15
81539 München

Ihr Ansprechpartner: Herr Siegfried Klemenz
Telefon: 089/60061-569
E-Mail: siegfried.klemenz@treubau.de

Neubiberg, den 02.08.2022

PROTOKOLLABSCHRIFT

Ordentliche Eigentümerversammlung

Datum: Montag, 01.08.2022
Zeit: 17:00 Uhr
Ort: Gasthaus Harlachinger Gartenstadt - Saal
Naupliastr. 2
81547 München

Die Liste der anwesenden und in Vollmacht vertretenen Eigentümer sowie das in der Eigentümerversammlung gefertigte Originalprotokoll liegen der Verwaltung vor und können eingesehen werden.
606,05 von 1.000,00 Miteigentumsanteilen = 47,00 von 73,00 Stimmen sind an der Versammlung anwesend oder vertreten.

Einwände gegen Formen und Fristen werden nicht erhoben.

Versammlungsleiter: Frau Claudia Maas
Protokollant: Frau Claudia Maas

Die Verwalterin wird vertreten durch:
Frau Claudia Maas, Verwaltungssachbearbeiterin,
Herrn Karl Huber, technischer Betreuer.

Frau Maas begrüßt die Eigentümer und stellt Herrn Huber und sich vor.

Die Einladung vom 08.07.2022 ist form- und fristgerecht ergangen.

Einwendungen gegen die Tagesordnung gibt es nicht.

Die Versammlung ist gemäß dem seit 01.12.2020 geltenden neuen Wohnungseigentumsgesetz beschlussfähig, wenn ein Wohnungseigentümer anwesend bzw. vertreten ist.

Die Versammlung wird somit eröffnet.

Folgende Hinweise zur Abstimmung werden gegeben:

Stimmenthaltungen sind weder den Ja- noch den Nein-Stimmen zuzuordnen, d.h. sie haben auf das Abstimmungsergebnis keinen Einfluss.

Gemäß § 12 Abs. 1 der Gemeinschaftsordnung richtet sich das Stimmrecht nach dem Gesetz, vorbehaltlich der folgenden Ergänzungen bzw. Änderungen:

Zitatanfang "Ein Wohnungseigentümer mit mehreren Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechten hat grundsätzlich so viele Stimmen als er Eigentumsrechte besitzt." Zitatende

Antrag zur Geschäftsordnung:

Verzicht auf schriftliche Abstimmung bei eindeutigem Ergebnis bei der Handabstimmung

Beschluss

Die Wohnungseigentümer beschließen, auf eine schriftliche Abstimmung zu verzichten, wenn sich eindeutige Abstimmungsergebnisse bei der Handabstimmung mit Stimmkarte ergeben. Sollte dennoch gewünscht werden, dass schriftlich abgestimmt wird, ist ein Geschäftsordnungsantrag auf schriftliche Abstimmung während der Versammlung zu stellen.

Einstimmig angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet die Annahme des Beschlusses.

Antrag zur Geschäftsordnung:

Tagesordnungspunkt 15 wird nach TOP 17 behandelt

Beschluss

Die Wohnungseigentümer beschließen, den TOP 15 nach TOP 17 zu behandeln.

Einstimmig angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 1 Bericht der Verwalterin

Zu den Verwaltungsabrechnungen 2019, 2020 und 2021

Die Abrechnungsunterlagen 2019 und 2020 wurden vom Beirat sehr umfassend geprüft. Die Abrechnung 2019 wurde vom Beirat freigegeben.

Für die Prüfung der Abrechnung 2020 fand am 22.02.2022 ein Termin mit Frau Himmelsbach und Frau Proske als Buchhalterin der Wohnanlage in den Büroräumen der Verwaltung statt, da Frau Himmelsbach als einzige Beirätin noch übrig geblieben ist. Nach der Prüfung an diesem Tag unterschrieb Frau Himmelsbach den Prüfbericht. Jedoch hat sie dann noch weitere Fragelisten an die Hausverwaltung geschickt, von denen der erste Teil von Frau Proske bereits beantwortet wurde. Die Unterschrift auf dem Prüfbericht wurde widerrufen.

Die Abrechnung 2020 ist somit von Seiten des Beirats noch nicht freigegeben.

Die Verwalterin bestätigt, dass die Verwaltungsabrechnung gemäß den Regelungen der Gemeinschaftsordnung und nach Recht und Gesetz erstellt wird. Sollte es Zweifel an der Struktur der Abrechnung oder inhaltlich bezüglich Verteilerschlüsseln oder zur Kostenbeteiligung von bestimmten Teil-/Sondereigentumseinheiten geben, empfiehlt Frau Maas dringend die Beauftragung eines Wirtschaftsprüfers und einen WEG-Fachanwalts.

Die Belegprüfung der Jahresabrechnung 2021 ist noch offen.

Die Verwalterin dankt den Beirätinnen Frau Himmelsbach und Frau Rupprecht für ihren Einsatz für die Gemeinschaft und im Namen der Verwaltung für die gute und konstruktive Zusammenarbeit.

Kurz einige Erläuterungen zu Kostenpositionen aus den Abrechnungen:

Gebäudeversicherung: Hier gab es über alle Abrechnungsjahre Prämienanpassungen.

Müllgebühren: Nachdem die Müllgebühren des Abfallwirtschaftsbetriebs in den Jahren 2019 bis 2021 konstant geblieben sind, wurden zum 01.01.2022 die Gebühren angehoben (von vorher 1.350,18 Euro je Quartal auf jetzt 1.743,30 Euro je Quartal).

Heizung/Wasser: Von 2019 auf 2020 und dann auf 2021 ist der Fernwärmeverbrauch um knapp 17 bzw. um 15,6 % gestiegen. Gleichzeitig ist der Durchschnittspreis um etwas über 15 % gesunken (von 2019 auf 2020) und dann wieder angestiegen um 2,5 % (von 2020 auf 2021).

Zum 01.04.2022 wurden die Arbeits- und Jahresgrundpreise für Fernwärme durch die SWM angehoben. Aktuelle Pressemitteilungen zu Folge sollen die Fernwärmepreise in München zum 01.07.2022 nicht angehoben werden, nachdem zunächst eine Preiserhöhung um ca. 44 % angedacht war. Trotzdem sind die FW-Preise in München höher als im Münchner Umland.

Laufende Instandhaltungen größeren Umfangs waren:

2019: Erneuerung der Zirkulationspumpe Deckenheizkreis;

2020: Säuberung der Rasengittersteine Feuerwehrezufahrt, Austausch Rasengittersteine (Auflagen Branddirektion);

2021: Türantrieb Aufzug gebrochen/Umbau auf AT 40 Antrieb, Beseitigung TÜV-Mängel am Aufzug.

Die Verwaltungsabrechnungen enden

2019 mit einem Überschuss in Höhe von 8.431,08 Euro,

2020 mit einem Überschuss in Höhe von 455,76 Euro und

2021 mit einer Unterdeckung von 7.136,22 Euro.

Die Soll-Instandhaltungsrücklage Wohnungen und Tiefgarage zusammen hat zum 26.07.2022 einen Stand von 270.047,64 Euro.

Das Geldvermögen der WEG beträgt zum 26.07.2022 239.630,01 Euro.

Gerichtsverfahren sind nicht anhängig.

Aufgrund der noch ausstehenden Saldierung der Abrechnungsergebnisse 2020 kann derzeit keine Aussage über Rückstände getroffen werden.

Derzeit laufen noch die Umfragen zum Zensus 2022 sowie die Abgabe zur Erklärung zur Grundsteuer. Die Verwalterin hat die Zensus-Stammdaten für jedes Haus der WEG zusammengestellt und den Eigentümern über das Eigentümerportal zur Verfügung gestellt. Wenn es hierzu oder zu Daten für die Grundsteuererklärung noch Fragen gibt, bitte per Mail bei der Verwalterin melden. Allerdings kann die Verwalterin zur Grundsteuererklärung nur die Flurstücknummern, die Grundstücksgrößen und die Wohnflächen angeben. Bodenrichtwerte liegen der Verwaltung nicht vor, können aber über das Internet im Rahmen der Abgabe der Erklärung über Elster abgefragt werden.

Die Verwalterin informiert über das Eigentümerportal, über das die Eigentümer die Unterlagen zur Wohnungseigentümergeinschaft, wie z.B. die Teilungserklärung, Energieausweis usw. und Einzelabrechnungen/-wirtschaftspläne abrufen können.

Die Zugangsdaten werden mit dem Versand der Protokollabschrift mit verschickt.

Keine Beschlussfassung.

TOP 2 Bericht des Verwaltungsbeirates

Siehe hierzu den der Protokollabschrift beigelegten Bericht der Beiratsvorsitzenden Frau Himmelsbach.

Keine Beschlussfassung.

TOP 3 Entlastung Verwaltungsbeirat

Beschluss

Den Verwaltungsbeirätinnen Frau Himmelsbach und Frau Rupprecht wird für die Wirtschaftsjahre 2019, 2020 und 2021 Entlastung erteilt.

Einstimmig angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 4 Entlastung Verwaltung

Beschluss

Die Eigentümer entlasten die Verwalterin für ihre Tätigkeit die Wohnungseigentümergeinschaft betreffend im Wirtschaftsjahr 2019. Ausgenommen ist hiervon die Tätigkeit in Bezug auf die Verwaltung der Wohnung Nr. 402.

Einstimmig bei 2,00 Enthaltungen angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 5 Jahresabrechnung 2019

Beschluss

Die sich aus den mit Schreiben der Bayerischen Wert- und Grundbesitz Verwaltung GmbH vom 19.08.2020 übersandten Einzelabrechnungen 2019 vom 12.08.2020 ergebenden Nachschüsse zu den Einzelwirtschaftsplänen 2019 (= Nachzahlung) oder Anpassungen der sich aus den beschlossenen Einzelwirtschaftsplänen 2019 ergebenden Vorschüsse (= Guthaben) sind beschlossen. Wenn und soweit aufgrund des Schreibens der Bayerische Wert- und Grundbesitz Verwaltung GmbH vom 19.08.2020 die sich aus den Einzelabrechnungen 2019 vom 12.08.2020 ergebenden Nachschüsse bzw. Guthaben bereits bezahlt bzw. erstattet worden sein sollten, erfolgt eine Verrechnung mit den diesem Beschluss zugrundeliegenden Nachschüssen bzw. Guthaben, so dass die diesem Beschluss zugrundeliegenden Nachschüsse bzw. Guthaben damit erloschen sind und nicht mehr eingefordert bzw. ausgekehrt werden.

Einstimmig angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 6 Jahresabrechnung 2020

Beschluss

Die Wohnungseigentümer beschließen, die Abstimmung über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2020 in die Eigentümerversammlung im Herbst 2022 zu verschieben.

Einstimmig angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 7 Nachgenehmigung Erneuerung Türantrieb Aufzug

Im Januar 2021 kam es zu einem Ausfall des Aufzugs, da der Türantrieb gebrochen war. In Abstimmung mit dem Beirat wurde der Reparaturauftrag an die Fa. Nunn erteilt, damit der Aufzug wieder in Betrieb genommen werden konnte.

Beschluss

Die Wohnungseigentümer genehmigen nachträglich die Beauftragung der Fa. Nunn zur Erneuerung des Türantriebs am Aufzug (Umbau von Spindelantrieb auf geregelten Zahnriemenantrieb mit Türsteuerung) und die Buchung der Kosten in Höhe von 7.018,93 Euro brutto zu Lasten der laufenden Instandhaltung Aufzug.

Einstimmig angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 8 Jahresabrechnung 2021

Die Jahresabrechnung 2021 liegt seit 07.07.2022 vor, konnte jedoch von Frau Himmelsbach aufgrund Erkrankung noch nicht geprüft werden.

Beschluss

Die Wohnungseigentümer beschließen, die Abstimmung über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2021 in die Eigentümerversammlung im Herbst 2022 zu verschieben.

Einstimmig angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 9 Wirtschaftsplan 2023

Beschluss

Die Wohnungseigentümer beschließen, die Abstimmung über die Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2023 in die Eigentümerversammlung im Herbst 2022 zu verschieben.

Einstimmig angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 10 Zwischenfinanzierung aus der Rücklage

Beschluss

Der Verwalter wird ermächtigt, während des beschlossenen Wirtschaftsjahres zur Liquiditätssicherung und Liquiditätsdeckung bis zu einem Gesamtbetrag von in Summe 20.000,00 Euro die Instandhaltungsrücklage in Anspruch zu nehmen, sofern und soweit

- das laufende Konto die zur Begleichung der gemeinschaftlichen Lasten und Kosten erforderliche Deckung nicht aufweisen sollte,
- ein Guthaben von mindestens 40.000,00 Euro auf dem Rücklagenkonto dadurch nicht unterschritten wird und
- die in Anspruch zu nehmenden Beträge aus der Rücklage nicht für bereits beschlossene und aus der Rücklage zu finanzierende Maßnahmen der Instandhaltung oder Modernisierung oder andere dringende Reparaturen benötigt werden.

Sobald das laufende Konto wieder eine ausreichende Deckung aufweist, sind die der Rücklage entnommenen Beträge wieder der Rücklage zuzuführen.

Einstimmig angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 11 Beiratswahl

11.1 Beschlussfassung über die Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirats

In § 14 der Gemeinschaftsordnung ist Folgendes geregelt: Zitat anfang "Ein Verwaltungsbeirat wird nicht bestellt. Die Einsetzung eines Verwaltungsbeirates bedarf der Zustimmung aller Miteigentümer." Zitatende

Bewerber für das Beiratsamt: Frau Himmelsbach, Frau Dr. Quitt und Frau Dr. Messerschmitt.

Beschluss

Die Eigentümer bestätigen, dass der Verwaltungsbeirat bis zur nächsten Wahl aus 3 Mitgliedern bestehen soll.

Einstimmig angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet die Annahme des Beschlusses.

Als TOP in die nächste Eigentümerversammlung im Herbst aufnehmen:

Abstimmung darüber, dass ein Wirtschaftsprüfer und ein WEG-Fachanwalt für die Prüfung der Jahresabrechnung eingesetzt werden. Bis dahin sollen Angebote vorliegen.

Die Verwalterin bittet dringend um Benennung von Wirtschaftsprüfern/Fachanwälten, damit dort von der Verwalterin Angebote eingeholt werden können.

11.2 Beiratswahl / -bestätigung

Beschluss

Folgende Wohnungseigentümer werden mit Wirkung zum 01.08.2022 bis zur ordentlichen Eigentümerversammlung 2023 zu Mitgliedern des Verwaltungsbeirats bestellt: Frau Himmelsbach als Vorsitzende, Frau Dr. Quitt und Frau Dr. Messerschmitt als weitere Beirätinnen.

Einstimmig bei 2,00 Enthaltungen angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet die Annahme des Beschlusses.

Frau Himmelsbach enthält sich Ihrer Stimme.

Kontaktdaten Frau Himmelsbach: inge.himmelsbach@gmail.com.

TOP 12 Verwalterbestellung und -vertrag

Die Bestellung der Bayerischen Wert- und Grundbesitz Verwaltung GmbH und der Verwaltervertrag endeten zum 31.12.2021.

Das im März 2020 beschlossene "Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht" enthält auch temporäre Sonderregelungen im Wohnungseigentumsrecht. Auch ohne entsprechende Beschlüsse bleibt der zuletzt bestellte Verwalter im Amt und der aktuelle Wirtschaftsplan gilt fort. Der Gesetzgeber hatte mit dem Gesetz darauf reagiert, dass wegen der Corona-Pandemie vielerorts keine Eigentümerversammlungen stattfinden können.

Diese zunächst bis Ende 2021 befristeten Regelungen für Wohnungseigentümergeinschaften wurden bis zum 31.08.2022 verlängert. Das hatte der Bundestag in der letzten Sitzung der abgelaufenen Legislaturperiode beschlossen.

Die Amtszeit der Bayerischen Wert- und Grundbesitz Verwaltung GmbH endet somit zum 31.08.2022.

12.1 Verwalterbestellung

Beschluss

Die Eigentümer bestellen die Firma Bayerische Wert- und Grundbesitz Verwaltung GmbH in Neubiberg mit Wirkung ab 01.09.2022 bis 31.12.2023 als Verwaltung nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Der derzeit vereinbarte Verwaltervertrag wird inhaltsgleich über den 01.09.2022 bis 31.12.2023 fortgesetzt, wobei folgende Konditionen festgelegt werden:

Verwalterhonorar 20,00 Euro netto/Wohnung/Monat, 2,00 Euro netto/Garagenstellplatz mit Wohnungseigentum/Monat, 5,00 Euro netto/Garagenstellplatz ohne Wohnungseigentum/Monat, jeweils zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Einstimmig bei 4,00 Enthaltungen angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet die Annahme des Beschlusses.

12.2 Ermächtigung Verlängerung Verwaltungsvertrag und Verwaltervollmacht

Beschluss

Der Verwaltungsbeirat wird ermächtigt, den Verwaltervertrag mit Verwaltervollmacht gemäß den unter TOP 12.1 beschlossenen Konditionen zu verlängern für den Zeitraum vom 01.09.2022 bis 31.12.2023.

Einstimmig angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 13 Verteilung direkt zuzuordnender Kosten (verursachungsgerecht)

Beschluss

Sondervergütungen sind objektbezogen zu verteilen, sofern eine individuelle Verursachung gegeben ist und somit eine Einzelzuordnung und -belastung möglich ist.

Die Verwaltung wird daher beauftragt und bevollmächtigt, Sondervergütungen, die durch einzelne Sondereigentumseinheiten verursacht werden (Mahngebühren, Gebühren für die Nichtteilnahme am SEPA-Verfahren, Eigentümerwechselgebühren, Kosten für Namensschilder u.a.) in die jeweiligen Einzelabrechnungen der verursachenden Einheiten für das Wirtschaftsjahr einzustellen, in welchem die Sondervergütungen vom Konto der Gemeinschaft geflossen sind.

Einstimmig bei 1,00 Enthaltung angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet die Annahme des Beschlusses.

Das Klingeltableau am Hauseingang muss überarbeitet werden, da viele Aufkleber vorhanden sind.

TOP 14 Angebot Fernsehversorgung Fa. Manfred Kalka OHG

Herr Ziegelmeier von der Fa. Manfred Kalka OHG hat auf Wunsch eines Eigentümers mit Datum vom 25.03.2021 folgendes Angebot abgegeben:

Variante 1

Erweiterung der bestehenden Fernsehempfangsanlage um 12 digitale HD-Frequenzen.

Laufzeit 5 Jahre: 3,90 Euro netto/Wohnung/Monat.

Laufzeit 8 Jahre: 3,30 Euro netto/Wohnung/Monat.

Variante 2

Erweiterung der bestehenden Fernsehempfangsanlage um 16 digitale HD-Frequenzen und die Satellitenposition Eutelsat 9° für den Empfang der privaten Sender in HD.

Laufzeit 5 Jahre: 4,40 Euro netto/Wohnung/Monat.

Laufzeit 8 Jahre: 3,70 Euro netto/Wohnung/Monat.

Variante 3

Umstellung auf das TV-Signal der Vodafone Deutschland GmbH inklusive Nutzungsmöglichkeit von Telefonie- und Internetangeboten der Vodafone Deutschland GmbH über die Antennenanschlussdose.

Laufzeit 5 Jahre: 6,50 Euro netto/Wohnung/Monat.

Laufzeit 8 Jahre: 6,20 Euro netto/Wohnung/Monat.

Bitte beachten Sie das der Einladung beigefügte vollständige Angebot.

Des Weiteren ist die am 01.12.2021 in Kraft getretene Novelle des Telekommunikationsgesetzes. Hier ist festgelegt, dass die Kosten für Fernseh-Kabelverträge, die vom Vermieter abgeschlossen worden sind, künftig nicht mehr wie bisher auf die Mietnebenkosten umgelegt werden dürfen. Für Hausverteilnetze, die nach diesem Stichtag gebaut oder fertiggestellt werden, fällt die Umlagefähigkeit von Kosten für Hausverteilnetze. Für Bestandsimmobilien gilt eine Übergangsfrist bis 30.06.2024. Die Mieter können ab dem 01.07.2024 selbst bestimmen, welchen Anbieter sie haben wollen oder ob sie ganz verzichten. Eigentümer erhalten im Gegenzug ein Sonderkündigungsrecht des TV-Bezugsvertrages zum 30.06.2024.

Die Weiterberechnung von Kosten ist dann nur noch möglich, wenn der Wohnungs Vermieter neue Glasfaserleitungen verlegen lässt (aber dann ist der Umlagebetrag auf 60,00 Euro im Jahr je Wohnung, insgesamt höchstens 540,00 Euro, begrenzt).

Alternative Überlegung: Glasfaserausbau. Der Glasfaseranschluss von M-net liegt im Haus, jedoch besteht keine Nutzungsvereinbarung. Wenn diese im Namen der WEG unterschrieben würde, würde seitens M-net eine kostenlose technische Prüfung auf Machbarkeit auf ein Glasfasernetz im Haus durchgeführt. Nach der technischen Auskunft würde von Seiten M-net ein Angebot erstellt.

In der nächsten Eigentümerversammlung im Herbst sollen Vertreter der beiden Firmen anwesend sein und ihre Konzepte vorstellen.

Keine Beschlussfassung.

TOP 15 Anregungen

Die Verwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass Beschlüsse, die unter dem Tagesordnungspunkt "Anregungen" gefasst werden und nicht ausdrücklich in der Tagesordnung stehen, aus formalen Gründen binnen Monatsfrist anfechtbar sind.

- Es wird in der Versammlung ausdrücklich Beschwerde geführt darüber, dass der Eigentümer Herr Fischer alle Miteigentümer angeschrieben hat und sich für Wohnungsankäufe beworben hat. Dies ist von den Eigentümern nicht gewünscht.
- Daher auch Achtung bei Verkauf einer Wohnung bezüglich der Kaufinteressenten.
- TOP nächste Eigentümerversammlung: Abstimmung Umstellung Tiefgaragenlicht auf LED in Abstimmung mit der Nachbargemeinschaft.
- Frau Himmelsbach bittet um Abrechnung der Einnahmen/Ausgaben zur Wohnung Nr. 402, da ihr diese von den letzten Jahren nicht vorliegen.
- Des Weiteren muss mit der Verwalterin geklärt werden, wie mit den Mietausfällen verfahren wird.

- Die Verwalterin wird beim Grundbuchamt eine aktuelle Eigentümerliste zur Wohnung Nr. 402 abfragen. Ggf. sollten die anteiligen Einnahmen/Ausgaben der Eigentümer, die nicht mehr "aktuell" sind, auf ein separates Konto gebucht werden (falls sich doch noch Erben/Nachfolger melden sollten).
- Feuchtigkeitsschäden am Sonder- und Gemeinschaftseigentum müssen unverzüglich an die Hausverwaltung gemeldet werden (Pflicht des Eigentümers).
- Das Licht am Hauseingang brennt dauernd. Dem wird Herr Huber nachgehen.
- Im Keller wurde der Feuerlöscher neben dem Lift entfernt. Mit der Nachbarverwaltung klären.
- Es wird von Eigentümerseite gewünscht, dass ins Eigentümerportal auch Informationen über abgeschlossene Reparaturmassnahmen/Großinstandhaltungsmaßnahmen eingestellt werden.
- Es wird noch das Protokoll 2015 erwähnt, in dem Regressansprüche an die Hausverwaltung aufgeführt sind.

Keine Beschlussfassung.

TOP 16 Antrag Frau Herkommer: Beseitigung Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung Nr. 456 und Erstattung Kosten

Frau Herkommer schreibt hierzu: Zitat anfang "In meiner Wohnung führt noch immer Feuchtigkeit zu Schäden. Die Miete ist gemindert. Ich fordere Sie auf umgehend tätig zu werden und die Schäden zu beseitigen. Die Versäumnisse und die Untätigkeit der Verwaltung in meiner Angelegenheit muss dringend auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung gesetzt werden. Ich werde Ansprüche geltend machen." Zitatende Herr Huber von der Verwaltung hat sich in die Thematik eingearbeitet und schreibt an Frau Herkommer: Zitat anfang "Ich habe mich lange in den ganzen Sachverhalt reingearbeitet, weil vieles vor meiner Zeit hier war und möchte Ihnen das Ergebnis in Kürze mitteilen.

Der Wasserschaden ist durch Undichtigkeiten an der Balkontüre entstanden, die dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen ist. Deshalb wurde auch im Auftrag der WEG die Fa. Stopar mit der Reparatur von uns beauftragt und bezahlt, siehe Anhang.

Die in Mitleidenschaft gezogene Innenwand liegt im Sondereigentum und für evtl. Sanierungsmaßnahmen ist der jeweilige Eigentümer (Vermieter) zuständig und verantwortlich. Ggf. sind hier auch Besonderheiten im Mietvertrag geregelt, die aber auch wieder nur Mieter und Eigentümer betreffen und nicht uns als Verwaltung der Eigentümergemeinschaft (WEG).

Es liegt hier auch kein Versicherungsschaden vor, hier handelt es sich nicht um einen Leitungs-Wasserschaden oder sonstige Ursachen wie Feuer, Sturm, Hagel, Blitzschlag usw.

Es wurde auch kein Versicherungsschaden gemeldet an die Gebäudeversicherung, denn hier fehlt die Kausalität und würde nur die Statistik negativ beeinflussen, was sich wieder in der Vers.-Prämie widerspiegelt wird.

Diese Malerarbeiten betreffen nicht die WEG und sind vom Eigentümer (oder ggf. auch vom Mieter) zu beauftragen und bezahlen.

Vielleicht wurde dies in dieser Deutlichkeit nicht so kommuniziert. Es ändert aber an der Sache nichts.

Es bleibt Ihnen natürlich freigestellt, dies als TOP in die ETV aufzunehmen zu lassen. Wenn die Eigentümergemeinschaft den Beschluss fasst, die Kosten hierfür zu übernehmen, dann werden wir gem. unserem Auftrag für die WEG natürlich eine Fach-Firma beauftragen." Zitatende

Hierauf hat Frau Herkommer geantwortet (Kontaktdaten wurden aus Datenschutzgründen durch X ersetzt):

Zitat anfang "Ich sende Ihnen im Anhang ein aktuelles Foto der Nässeschäden. Durch die momentane Trockenheit sind die Schäden jedoch abgetrocknet. Die Feuchtigkeit tritt immer nach dem Regen ein, auch jetzt nach dem Einbau der neuen Tür.

Die Feuchtigkeit muss von den Balkonen im 8. Stock eindringen und sich im Innenbereich ausbreiten.

(Eigentümer: Herr Dr. Zhen Huang X, Mieter: Christian Vogel X)

Auch die Eigentümergemeinschaft wird auf Dauer geschädigt.

Ich bitte Sie den Schaden in die Eigentümerversammlung aufzunehmen." Zitatende

In der Zwischenzeit wurde durch eine Leckortung festgestellt, dass es Undichtigkeiten im Bereich des Balkons der darüber liegenden Wohnung gibt. Die Instandsetzung dieser Mängel ist beauftragt. Nun geht es noch um die Frage, ob die Wohnungseigentümergemeinschaft die Kosten für die Instandsetzung in der Wohnung von Frau Herkommer und eventuelle weitere Ansprüche (z.B. Mietminderung) übernimmt, wobei letztere noch von Frau Herkommer zu beziffern wären.

Die Instandsetzungsarbeiten sind beauftragt, so dass keine Beschlussfassung erfolgt.

TOP 17 Antrag Frau Ecker: Durchsetzung des Beschlusses zu TOP 9 der Eigentümerversammlung am 27.06.2019

Zur Erinnerung Auszug aus der Protokollabschrift der Eigentümerversammlung am 27.06.2019 zu TOP 9: Zitat anfang

"TOP 9 Beschlussfassung Zugang zu Wohnung mit Wasserschaden

Vor-Erläuterung:

Gemäß § 4 Abs. 5 der Teilungserklärung ist die Überprüfung einer Wohnung (Sondereigentum) durch den Verwalter aus wichtigem Grunde zulässig. Der Mieter des Eigentümers Geiß, Whg. 447, weigert sich trotz Aufforderung seines Vermieters, die Verwaltung und Handwerker hineinzulassen. Betroffen sind die darunter wohnenden Mieter der Eigentümer Ecker und Wilke sowie das Gemeinschaftseigentum im Flur.

Es wird selbstverständlich über den Sozialdienst der Stadt (aufgrund des hohen Alters des Bewohners) und im Einvernehmen mit dem Eigentümer auf den Mieter eingewirkt, den Zutritt zur Schadenslokalisierung zuzulassen. Sollte aber der Zugang bis zur Versammlung nicht gewährt worden sein, so ist die Beschlussfassung nötig.

Beschluss

Auf Grundlage von § 10 Abs.6 S.3 Alt.1 WEG und § 10 Abs.6 S.3 Alt.2 WEG wird die Eigentümergeinschaft ermächtigt, folgende Ansprüche gegen den Eigentümer und/oder Bewohner der Wohnung Nr. 447 geltend zu machen:

1. Anspruch auf Gewährung und Duldung von Zutritt in die Wohnung Nr. 447 sowie von zerstörerischen Eingriffen im Bereich des zur Wohnung gehörenden Balkons, um die Ursache für den Wasserschaden in der darunterliegenden Wohnung ermitteln und beseitigen zu können;
 2. Schadensersatzansprüche, die durch die Weigerung des Eigentümers und oder Bewohners der Wohnung Nr. 447 Zutritt in dessen Wohnung sowie auf die zu seiner Wohnung gehörenden Loggia zu gewähren, um die Ursachen für den Wasserschaden in der darunterliegenden Wohnung ermitteln und beseitigen zu können, am Gemeinschaftseigentum bereits entstanden sind und /oder noch entstehen werden.
- Die Hausverwaltung wird beauftragt, im Namen und im Auftrag und auf Rechnung der WEG, eine Rechtsanwaltskanzlei mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung der Ansprüche zu beauftragen. Die Abrechnung erfolgt nach Rechtsanwaltsvergütungsgesetz.

Nach-Erläuterung:

Es handelt sich um einen Vorsorgebeschluss. Der Eigentümer Geiss bemüht sich mit Unterstützung der Verwaltung um eine gütliche Lösung."

Zitatende

Derzeit ist keine Feuchtigkeit in der Wohnung Ecker festzustellen. Herr Geiss hat sich mit seinem Mieter Herrn Meyer in Verbindung gesetzt, der wiederum zugestimmt hat, Handwerker in die Wohnung zu lassen. Sollte wieder ein Feuchtigkeitseinbruch in der Wohnung Ecker festgestellt werden, wird direkt Kontakt zu Herrn Meyer aufgenommen. Sollte dann trotz seiner Zusage kein Zutritt zur Wohnung möglich sein, wird gemäß o.g. Beschlussfassung ohne weitere "außergerichtliche" Zugangsversuche mit Hilfe eines Anwalts vorgegangen.

Frau Maas beendet die Versammlung um 20:10 Uhr und bedankt sich bei den Eigentümern für die Teilnahme und den konstruktiven Verlauf der Versammlung.

Versammlungsleiter:

gez. Frau Claudia Maas



gez. Beiratsvorsitzende und Eig.: Frau Inge Himmelsbach

gez. Beirätin und Eig.: Frau Dr. Anja Messerschmitt

Kurzform des Berichts der Beirätin Himmelsbach

Unsere letzte Versammlung war am 27.06.2019.

Ich habe in noch 3 anderen Anlagen Wohnungen. Dort wurde jedes Jahr die Versammlung unter entsprechenden Auflagen abgehalten.

Außerdem hatten viele Eigentümer den Beiräten ihre Vollmacht gegeben.

Seit dem Weggang von Herrn Penzkofer im Frühjahr 2019 waren für unsere Anlage 7 Mitarbeiter unserer Verwaltung tätig. Ich wurde nie über den Weg- bzw. Zugang - im Gegensatz zu Frau Rupprecht - von der Verwaltung informiert.

Derzeit ist Frau Maas als Betreuerin und Herr Huber als Techniker für unsere Anlage tätig. Frau Maas betreut uns seit ca. Juli 2021. Mit ihr funktioniert die Kommunikation gut.

Für die Wohnung 402 (Hausmeisterwohnung) war Frau Legath und Frau König bis Mitte 2021 zuständig. Wer es derzeit ist, kann ich leider nicht sagen.

Ich habe den Eindruck, dass unsere Verwaltung an akutem Personalmangel leidet.

In den letzten Jahren baten mich immer wieder Eigentümer um Hilfe, weil sie bei der Verwaltung telefonisch nicht durchkamen bzw. auf ihre Schreiben keine Antwort erhielten.

Man hat mich gebeten, zu veranlassen, dass im nächsten Protokoll bekannt gegeben wird, wer für unsere Wohnanlage zuständig ist mit Telefonnummern und email-Adressen.

Nun einige Beispiele was sich in den letzten 3 Jahre abgespielt hat:

TG-Brandschutztor:

Es wurde im August 2018 erneuert und hat von Anfang an nicht funktioniert. Immer wieder habe ich darauf hingewiesen. Es wurden auch einige Maßnahmen ergriffen, für die Kosten entstanden, aber das Tor ging trotzdem nicht.

Inzwischen nehme ich an, dass man nach dem Einbau die Rechnung bezahlt hat, ohne die Arbeit zu prüfen. Deshalb fühlte sich die Einbaufirma nicht mehr zuständig.

Letztes Jahr bat ich um eine Prüfung des Tores durch eine seriöse Firma. Bei diesem Termin wollte ich anwesend sein. Der Hausmeister war anwesend, aber von der Verwaltung niemand.

Der Monteur sah sich alles genau an und fragte mich, ob er das Tor gleich richten soll. Eigentlich darf ich als Beirätin keine Aufträge erteilen. Aber dann fallen wieder Anfahrgeschühren an. Deshalb nahm ich das auf meine Kappe und gab den Auftrag.

Ergebnis: Es mussten lediglich 8 große Schrauben fester angezogen werden. Seitdem ist das Tor gangbar !!

Ich bat - vor der Bezahlung - mir die Rechnung zur Kontrolle (Arbeitszeit) zukommen zu lassen. Leider vergebens.

Ferner sollte die Verwaltung für das Tor einen Wartungsvertrag abschließen. Ob dies geschehen ist, weiß ich nicht.

TG-Lüftung:

Frau Dr. Quitt rief mich im Herbst 2021 an, dass sie bei der Verwaltung nicht durchkommt. Auf unserem Dach würden starke Geräusche wahrgenommen.

Es stellte sich heraus, dass die TG-Lüftung kaputt ist und erneuert werden musste.

Ich machte die Verwaltung darauf aufmerksam, dass von den Kosten 51 % die Nachbargemeinschaft zu tragen hat. Bis heute weiß ich nicht - trotz Nachfragen - ob man den Betrag angefordert und erhalten hat.

Auch hier bat ich - mit Abstimmung der Nachbarn - einen Wartungsvertrag abzuschließen. Dies wurde mir von der Firma Eibel, die die Reparatur ausgeführt hat, bestätigt.

Versicherungen:

Mitte 2021 habe ich Herrn Bauer gefragt, warum unsere Versicherungsbeiträge in den letzten Jahren so enorm gestiegen sind. Nach der 2. Anfrage erhielt ich als Antwort, man habe mein Anliegen an die Agentur weitergeleitet. Diese würde sich mit mir in Verbindung setzen. Darauf warte ich heute noch.

Die Haftpflichtversicherung (bei uns heißt sie Allgemeinvers.) ist seit 2014 mit € 355,87 gleich geblieben.

Die Versicherung für die Wohnungen ist in 5 Jahren um **78,3 %** gestiegen. Sind evtl. die vielen Wasserschäden in den Wohnungen daran schuld, dass die Beiträge so gestiegen sind?

Die Versicherung für die Garagen ist in 5 Jahren um **354 %** gestiegen!! Dafür gibt es - nach meiner Auffassung - keinen Grund. Warum die Garagen gegen Sturm und Hagel versichert sein müssen ist mir ebenso unklar. Hier ist dringend nachzuprüfen.

Abrechnung 2020:

Die Einzel- und Gesamtabrechnung haben Sie bereits im Herbst 2021 erhalten.

Die Unterlagen für die Prüfung habe ich erst am **27.01.2022** erhalten.

Am 22.02.2022 brachte ich die Unterlagen zurück und konnte einige Fragen mit Frau Proske klären. Für den Rest hatte ich ihr meine Aufzeichnung gegeben, die sie am 01.04.2022 beantwortet hat. Es ergeben sich aber trotzdem noch einige Fragen.

Die umlagefähigen Kosten, die Sie mit Ihren Mietern bis 31.12.2021 abrechnen mussten, sind in Ordnung.

Die Fragen betreffen nur die nicht umlagefähigen Kosten.

z.B. die Kosten von € 515,27 für ein **Gutachten** von Rechtsanwalt Rüscher. In der Abrechnung 2016 hatte die Verwaltung die Mieteinnahmen aus der Wohnung 402 auf alle Eigentümer verteilt. Dies hatte ich moniert. Es dürfen nur die Eigentümer bedacht werden, die auch im Grundbuch eingetragen sind. Man hatte mir damals entschieden widersprochen und diese Maßnahme auch 2017 fortgesetzt.

Jetzt bestätigt Herr Rüscher in seinem Schreiben vom 05.03.2018 meine Auffassung. Deshalb bin ich der Auffassung, dass diese Kosten die Verwaltung zu tragen hat.

Beim **Waschgelderlös** habe ich eine Differenz zu den tatsächlich eingegangenen Gelder auf dem Konto festgestellt. Dies und andere Beträge, die ich jetzt nicht alle einzeln aufführen möchte, sind noch abzuklären.

Abrechnung 2021:

Nach Rückkehr am 07.07.2022 von einer langen Reise war ich krank geworden und somit fast 3 Wochen nicht einsatzfähig. Die Abrechnung 2021 lag erst ab diesem Datum zur Prüfung vor.

Vorab muss ich meine Angelegenheiten abarbeiten, die in den letzten Monaten aufgelaufen sind. Ich möchte im September die Prüfung für 2021 vornehmen und die noch offenen Fragen in Bezug auf Abrechnung 2020 mit der Verwaltung abklären.

Im Herbst wird nochmals eine Eigentümerversammlung stattfinden, auf der dann diese Beschlüsse gefasst werden können.

Damit erhalten Sie noch rechtzeitig die Abrechnung 2021 für die Verrechnung mit Ihrem Mieter, die bis 31.12.2022 erfolgt sein muss.

In Bezug auf die Steuererklärung 2021 darf ich Ihnen mitteilen, dass Sie die Abrechnungen auch nachreichen bzw. im nächsten Jahr geltend machen können.

Ich gebe bei der jeweiligen Steuererklärung schon seit mehr als 20 Jahren immer die 2 Jahre alte Abrechnung an. Dies ist erlaubt, weil man festgestellt hat, dass viele Verwaltungen nicht rechtzeitig die Abrechnungen erstellen.

Wohnung Nr 402

Vor ca. 1 1/2 Jahren stellte sich folgendes heraus:

1. Der Mietvertrag ist nicht komplett. Warum hatte man dies nicht bei der Übernahme 2015 kontrolliert.
2. Nach Kündigung des Mieters zum 31.07.2021 wurde keine Besichtigung wegen evtl. Mängelbeseitigung durch den Mieter durchgeführt. Das sei wegen Corona nicht möglich.
Per mail teilte ich mit, dass ich bei der Übernahme dabei sein möchte.
Die Antwort darauf: bin nicht im Büro. Auf meine Anfrage bei Frau König, der Chefin, war die gleiche.
Es war niemand mehr für diese Wohnung zuständig.
3. Es existiert kein Abnahmeprotokoll vom 31.07.2021. Wer hat abgenommen?
4. 9 Monate stand die Wohnung leer.
5. Monatliches Wohngeld musste von den Eigentümern weiterhin bezahlt werden.
6. Bei der Besichtigung der Wohnung am 11.1.2022 zusammen mit Herrn Lechner und Herrn Huber wurden jede Menge Mängel festgestellt:
Türen und Zargen waren beschädigt, die Wände mussten gespachtelt werden, das WC, das Waschbecken mit Armatur, der Duschschlauch mussten erneuert werden, in der Küche wurden Anschlüsse erneuert, danach Fliesenarbeiten, die Fenster und Balkontüren wurden überprüft, anschließend gründliche Reinigung.
7. Herrn Lechner beschaffte uns in kurzer Zeit alle Handwerker, er überwachte auch die Arbeiten. Nochmals vielen herzlichen Dank für Ihre Hilfe.
8. Kosten der Sanierung € 16.675,46.
9. Der Mieter hätte einige Schäden bezahlen müssen.
10. Kautions in Höhe von € 1.586,86 (einschl. Zinsen) wurde von Frau König an den ehemaligen Mieter am 31.03.2022 ausbezahlt, obwohl man nicht wußte, ob man die Kautions von der Baubetreuung überhaupt erhalten hatte. Inzwischen soll man sie vom Insolvenzverwalter erhalten haben.
Die Kautions hätte außerdem erst ausgezahlt werden dürfen, wenn auch die Abrechnung 2021 vorliegt, da der Mieter noch 7 Monate an den Kosten beteiligt werden muss.
11. Die Vermietung nahm mein Makler vor, den ich seit 30 Jahren kenne und der nur 1 Monatsmiete statt 2 verlangt.
Die zuständige Frau Ron von der Verwaltung wollte plötzlich auch nur 1 Monatsmiete.

12. Es musste noch ein neues Schloß (Schließerweiterung) auf Kosten der Eigentümer eingebaut werden, weil nur 2 Zentralschlüssel vorhanden waren. Auch 2 Briefkastenschlüssel fehlten, die nachgemacht werden mussten. Somit hat der ehemalige Mieter nicht alle Schlüssel abgegeben.
13. Die letzte mir vorliegende Vermögensübersicht ist von 2018.
Die letzte Einnahmen - Ausgabenrechnung ist von 2019.

Als ich Frau Legat danach fragte, wurde mir gesagt, dass ich mich an die Buchhaltung deswegen wenden soll.

Es wird monatlich € 50,— zusätzliche Verwaltergebühr berechnet. Wofür eigentlich? Dass man 1 x im Monat prüft, ob die Miete eingegangen ist? Für jeden anderen Dienst werden Extragebühren verlangt, z.B. Mieterhöhungen, Neuvermietung, Mieterwechsel, Reparaturen, Instandhaltungen)

14. Das Gutachten von Rechtsanwalt Rüscher vom 05.03.2018 bestätigt meinen bei der Prüfung der Abrechnung 2016 vorgebrachten Einwand, dass die Mieteinnahmen der Wohnung 402 nicht an alle Eigentümer ausbezahlt werden dürfen, sondern nur an die, die auch lt. Grundbuch einen Anteil daran haben. Deshalb sind die Abrechnungen von 2016 und 2017 eigentlich nicht korrekt.

Die Kosten für das Gutachten hat nach meinem Verständnis die Verwaltung zu tragen und nicht die Eigentümer.

Herr Adam hat mir gegenüber zugestanden, dass man über einen finanziellen Ausgleich von Seiten der Verwaltung verhandeln muss.