

**Beschlussprotokoll der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung
für die Wohnanlage Ilmgrund 15, 85276 Pfaffenhofen**

Versammlungsort:	Büroräume Hausverwaltung Demmler Ohmstr. 3, 85301 Schweitenkirchen
Versammlungsversitzende:	Frau Monika Leisch
Schriftführerin:	Frau Monika Leisch
Versammlungstag:	Dienstag, 01.07.2025
Beginn der Versammlung:	17.10 Uhr
Ende der Versammlung:	18 50 Uhr

Anwesende bzw. vertretende MEA: 722 / 1.000stel.

Die Einladung erging an die Wohnungseigentümer mit Schreiben vom 04.06.2025 und erfolgte somit form- und fristgerecht.

Zur Geschäftsordnung wird bekannt gegeben, dass sich das Stimmrecht nach der Größe Ihrer Miteigentumsanteile (MEA) am Grundstück bemisst.

Im Verlauf der von Frau Leisch geleiteten Versammlung wurden folgende Beschlüsse gefasst:

TOP 1 Bericht des Verwalters:

- Frau Leisch berichtet über die Maßnahmen des vergangenen Jahres, u. a.:
- über die Beauftragung der Energieberaterin (ao ETV vom April 2025).
 - 2 ET-Wechsel (ET Ocak und ET Lukas)
 - Instandhaltungen/Reparaturen (Probenahmeventil, Treppenhausschaltung)

TOP 2 Beschlussfassung über die Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen 2024:

Beschlussantrag:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, die sich aus der Jahresgesamt- sowie den Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 01.01.2024 – 31.12.2024 ergebenden Nachzahlungen und Guthaben gemäß vorliegenden Abrechnungen zu genehmigen und zum 15.07.2025 fällig zu stellen. Der Einzug der Forderungen erfolgt somit ebenso zum 15.07.2025. Eigentümer, die am automatischen Lastschriftverfahren teilnehmen, haben für eine ausreichende Kontodeckung zu sorgen. Etwaige Guthaben der Eigentümer, aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse, hat der Verwalter, sofern kein anderweitiger Rückstand besteht, zu diesem Termin auszus zahlen.

Abstimmungsergebnis:

722 / 1.000 stel. MEA	Ja-Stimmen
- / 1.000 stel. MEA	Nein-Stimmen
- / 1.000 stel. MEA	Enthaltungen

Die Versammlungsleiterin verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

TOP 3

Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung:

Beschlussantrag:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, der Hausverwaltung Demmler (Inh. Daniela Wallbrun) für das Jahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

722 / 1.000 stel. MEA	Ja-Stimmen
- / 1.000 stel. MEA	Nein-Stimmen
- / 1.000 stel. MEA	Enthaltungen

Die Versammlungsleiterin verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

TOP 4

Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirats:

Hinweis: Die Mitglieder des Verwaltungsbeirates sind bei nachfolgender Beschlussfassung nicht stimmberechtigt.

Beschlussantrag:

Dem Verwaltungsbeirat wird für seine Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2024 Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

540 / 1.000 stel. MEA	Ja-Stimmen
/ 1.000 stel. MEA	Nein-Stimmen
/ 1.000 stel. MEA	Enthaltungen

Die Versammlungsleiterin verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

TOP 5

Beschlussfassung über die Festsetzung der Vorschüsse zur Kostentragung gemäß Wirtschaftsplan 2025:

Beschlussantrag:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, die Vorschüsse aus dem Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan mit Datum vom 04.06.2025 für das Wirtschaftsjahr 01.01.2025 – 31.12.2025 zu genehmigen, und zwar so lange, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird. Die monatlichen Vorauszahlungen sind bis spätestens zum 3. Werktag eines Kalendermonats zu leisten. Die monatlich zu

leistenden Beträge gelten rückwirkend für den Zeitraum ab 01.01.2025. Die sich aus den bisherigen und neufestgesetzten Zahlungen ergebenden Differenzen sind zum 01.08.2025 fällig.

Abstimmungsergebnis:

722 / 1.000 stel. MEA	Ja-Stimmen
- / 1.000 stel. MEA	Nein-Stimmen
- / 1.000 stel. MEA	Enthaltungen

Die Versammlungsleiterin verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

TOP 6

Abstimmung und ggf. Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise möglicher Sanierungsmaßnahmen bezugnehmend auf den vorliegenden energetischen Sanierungsfahrplan und den Erläuterungen der ao ETV vom 14.04.2025

Im Rahmen der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 14.04.2025 wurde der energetische Sanierungsfahrplan (iSFP) vorgestellt. Dieser enthält Empfehlungen zu den energetischen Sanierungen und Aufbesserungen des Gemeinschaftseigentums, wie beispielhaft den Bereichen Fassade, Fenster und Heizung. Aufbauend auf den dort präsentierten Maßnahmen und den diskutierten Optionen soll nun über das weitere Vorgehen beraten und ggf. ein Beschluss gefasst werden.

Zur Diskussion stehen insbesondere:

- Ob und in welchem Umfang die empfohlenen Maßnahmen weiterverfolgt, werden sollen,
- die mögliche Einholung weiterführender Planungs- oder Kostenvoranschläge,
- sowie die Vorbereitung einer Entscheidungsgrundlage für künftige Beschlüsse (z. B. Finanzierung, Fördermöglichkeiten, zeitliche Umsetzung).

Ein verbindlicher Beschluss zu konkreten Sanierungsmaßnahmen ist in diesem Tagesordnungspunkt nicht vorgesehen, sondern es geht um eine grundsätzliche Abstimmung für die weitere Planung und Entscheidungsfindung.

Nach ausführlicher Diskussion der verschiedenen Möglichkeiten wird folgendes festgehalten:

- Heizung: Aktuell besteht kein Handlungsbedarf im Bereich der Heizung. Der Markt soll weiter beobachtet werden, welche Maßnahmen sich zukünftig für die Wohnanlage eignen.
- Die anwesenden Eigentümer einigen sich, dass als erster Schritt die Fenster inkl. Haustüre (und damit verbundene Briefkastenanlage) ausgetauscht und erneuert werden sollen.

Beschlussantrag:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, dass zunächst die Fenster inkl. Haustüre und damit verbundener neuer Briefkastenanlage ausgetauscht und erneuert und hierfür alle notwendigen Vorbereitungen getroffen werden sollen. Zur technischen Bewertung und Planung der Maßnahme wird ein Fachplaner für Fenster-

und Fassadentechnik bzw. ein Energieberater benötigt – hierfür sollen geeignete Angebote eingeholt werden. Ob dieser nur für Planung oder auch zur Durchführung der Maßnahme beauftragt wird, muss nach vorliegenden der jeweiligen Kosten abgestimmt werden (Vorteile / Kosten). Der Fachplaner soll ebenfalls die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme von Fördermitteln, insbesondere nach den Richtlinien des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) oder der KfW, prüfen und die Antragstellung vorbereiten und begleiten. Die Beauftragung eines Fachplanes, der Umfang der Beauftragung des Fachplanes und die weitere Vorgehensweise soll anschließend im vereinfachten Umlaufverfahren beschlossen werden.

Abstimmungsergebnis:

722 / 1.000 stel. MEA	Ja-Stimmen
- / 1.000 stel. MEA	Nein-Stimmen
- / 1.000 stel. MEA	Enthaltungen

Die Versammlungsleiterin verkündet folgendes Beschlussergebnis:
Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

TOP 7 Abstimmung und ggf. Beschlussfassung über die Montage u eines Blitzableiters sowie den Einbau eines Grobschutzes (siehe TOP 7 der ETV 2024):

Nach Diskussion und Erläuterung durch den Eigentümer, Herrn Gerwald, sind sich alle anwesenden Eigentümer einig, die Thematik nicht weiterzuverfolgen.

TOP 8 Abstimmung zur aktuellen Parksituation in der Wohnanlage.

Frau Leisch erläutert die derzeitige schwierige Situation bezugnehmend auf das Parken in der Wohnanlage. Problematisch ist derzeit die Parkplatznutzung der Mieterin, Frau Müller (Vermieterin/Eigentümer: Frau Irchenhauser).

Frau Irchenhauser wird hierzu mit der Mieterin in Kontakt treten.

TOP 9 Sonstiges (ohne Beschlussfassung):

- Umstellung Hausbank:
Frau Leisch informiert, dass die Hausverwaltung Demmler in den kommenden Monaten Ihre Verwaltersoftware und die Konten der Wohnungseigentümergemeinschaft auf die Hausbank München umstellen wird. Hiervon ebenfalls betroffen ist die Verwalterapp IDWELL, die ebenfalls geändert und umgestellt wird. Zu gegebener Zeit erhalten alle Eigentümer hierzu ein Schreiben mit allen notwendigen Informationen.

- **Motorroller vorm Haus:**
Eine Eigentümerin weist darauf hin, dass vor dem Haus regelmäßig ein Motorroller abgestellt wird, der offenbar Flüssigkeit verliert (z. B. Öl). Dies führt zu Verunreinigungen auf dem Gemeinschaftseigentum (Pflasterbereich vorm Haus). Die Hausverwaltung wird hierzu ein Rundschreiben verfassen.
- **Katzenkot Keller:**
Es wurde festgestellt, dass sich im Keller Katzenkot befindet. Herr Gerwald teilt mit, dass es sich vermutlich um die Katze von Frau Lukas handelt und kümmert sich darum.
- **Aktuelle Kosten:**
Herr Leinthal spricht mögliche Einsparpotentiale an – Handlungsbedarf besteht nicht.

Inhaber: D. Wallbrun
Ohmstraße 3 • 85301 Schweitenkirchen
Tel.: (08444) 6 95 99 39
www.hausverwaltung-demmler.de



Hausverwaltung Demmler • Ohmstraße 3 • 85301 Schweitenkirchen

Schweitenkirchen, 01.07.2025

Hausverwaltung
Demmler

.....
Inhaber: D. Wallbrun
Versammlungsvorsitzende Frau Monika Leisch
85301 Schweitenkirchen
Tel.: (08444) 6 95 99 39
www.hausverwaltung-demmler.de

Stanglmayr
.....
Verwaltungsbeirat Frau Stanglmayr

Leinthal *Genh*
.....
Verwaltungsbeirat Herr Leinthalen