

**Niederschrift**  
(Ergebnisprotokoll)

über die ordentliche Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Feldmochinger Anger, Ratoldstraße 26 - 30/Weitlstraße 136/138, 80995 München, am 08. November 2021, einberufen und geleitet vom Verwalter, der Firma OMNIUM Wirtschaftsdienst und Verwaltungsgesellschaft mbH, Dachauer Straße 31, 80335 München

Ort: Katholisches Pfarramt „St. Matthäus“  
Eduard-Spranger-Straße 48  
80935 München

Zeit: 08. November 2021

Dauer: 18:30 Uhr bis ca. 21:20 Uhr

Versammlungsleiter: Herr Christian Kietzmann

Protokollführung: Herr Andreas Mayer

Protokollmitschrift: Frau Scarlett Cosentino

Teilnehmer: siehe beim Verwalter aufliegende  
Anwesenheitsliste

Der Geschäftsführer des Verwalters, Herr Dipl.-Ing. Kietzmann, begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung. Er stellt die teilnehmenden Mitarbeiter der Verwaltung und den Verwaltungsbeirat vor. Besonders begrüßt er die seit der letzten Wohnungseigentümerversammlung neu hinzugekommenen Eigentümer.

Der Versammlungsleiter stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und keine Einsprüche vorliegen. Den Eigentümern wurden mit Schreiben vom 20.08.2021 die vom Verwaltungsbeirat geprüfte Verwaltungsabrechnung 2020 sowie der Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 zugesandt.

Mit Schreiben vom 09.07.2020 erhielten die Eigentümer die vom Verwaltungsbeirat geprüfte Verwaltungsabrechnung 2019 sowie den Wirtschaftsplan für das Jahr 2021.

Im Anschluss an einige organisatorische Hinweise verweist der Versammlungsleiter auf die in der Einladung bekanntgegebene **Tagesordnung**:

1. Begrüßung durch den Verwalter
2. Bericht des Verwalters
3. Bericht des Verwaltungsbeirates
  - 3.1 Entlastung des Verwaltungsbeirates
  - 3.2 Beiratsergänzungswahl
4. Verwaltungsabrechnung 2019 und 2020
  - 4.1 Besprechung und Beschluss über die Nachschüsse bzw. Anpassungen der Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2019

- 4.2 Besprechung und Beschluss über die Nachschüsse bzw. Anpassungen der Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2020
5. Wirtschaftsplan 2022
- 5.1 Besprechung und Beschluss über die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2022
6. Erhaltungsmaßnahmen an den Grundleitungen im Bereich Häuser bis zum öffentlichen Kanal
- 6.1 Information
- 6.2 Beschluss über Erhaltungsmaßnahmen an den Grundleitungen Bereich Häuser bis zum öffentlichen Kanal und Finanzierung  
(Kostenrahmen ca. € 420.000,00 brutto)
7. Austausch der Fensterelemente in den Treppenhäusern (ohne Haus 30)
- 7.1 Beschluss über den Austausch der Fensterelemente in den Treppenhäusern, ausgenommen Ratoldstraße 30 und Finanzierung  
(Kostenrahmen aller Häuser ca. € 38.500,00 brutto)
8. Heizung
- 8.1 Information
- 8.2 Vorsorgebeschluss über den Austausch der Strangreguliertventile im Heizungsrücklauf und Finanzierung  
(Kostenrahmen ca. € 25.000,-- brutto)
9. Signallieferungsvertrag
- 9.1 Beschluss über die nachträgliche Genehmigung der Verlängerung des Signallieferungsvertrages mit der Firma PŸUR mit einer Laufzeit von 5 Jahren ab 18.11.2020 zu günstigeren Konditionen,  
neu: € 4,12 statt € 4,84 je Wohnung, mit Grundleistungsfilter neu: € 2,27 statt € 2,38  
jeweils netto pro Monat
10. Fahrradständer Weitlstraße 138
- 10.1 Beschluss über die Demontage der Teppichklopfstange vor der Weitlstraße 138 sowie die Montage weiterer Fahrradabstellplätze und Finanzierung  
(Kostenrahmen von ca. € 6.000.00 brutto)
11. Wartungsverträge
- 11.1 Beschluss über die Ermächtigung der Hausverwaltung bei Bedarf Wartungsverträge (wie z.B. Heizung, Aufzug, Dach, Hebeanlage) in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat zu kündigen und ggf. neu abzuschließen
12. Erneuerung der Tiefgaragentoranlage
- 12.1 Beschluss über die Erneuerung der Tiefgaragentoranlage und Finanzierung (Kostenrahmen ca. € 17.000,00 brutto)
13. Zensus
- 13.1 Information
- 13.2 Beschluss über die Abgeltung des Aufwands
14. Virtuelle Eigentümerversammlung
- 14.1 Information zur virtuellen Eigentümerversammlung (Hybrid-Versammlung)
15. Ladestationen / Wall-Boxen für E-Mobilität
- 15.1 Information

- 15.2 Beschluss über die Beauftragung eines Planungsbüros/Fachplaners zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie (Bestandsaufnahme Elektroverkabelung, Lastmessung, Konzeption und Grobkostenschätzung) und Finanzierung (Kostenrahmen ca. € 3.500,00 brutto)
16. Anträge Eigentümer Rupprecht / Schmidt:
  - 16.1 Beschluss über die Gestattung zur Montage eines eigenen Stromanschlusses für Starkstrom zur Ladung der Batterien für das Elektrofahrzeug
  - 16.2 Beschluss über die Installation eines Wintergartens auf dem Balkon auf eigene Kosten (Fensterfronten aus rahmenlosen, zu öffnenden Glasflächen im Ziehharmonikaverfahren im Schienensystem; Glasflächen ohne Fensterrahmen)
  - 16.3 Beschluss über die Installation einer kinderwagen-, -rollator-, -rollstuhl- und kranken-tragegerechten Rampe auf der Ostseite Ratoldstr. 30
17. Verschiedenes
  - 17.1 Protokollversand per E-Mail
  - 17.2 Überprüfung von Silikonfugen im Badezimmer- und Küchenbereich
  - 17.3 Mülltrennung

### **Zu TOP 1 Begrüßung durch den Verwalter**

Der Versammlungsleiter begrüßt die anwesenden Eigentümer sowie die neuen Eigentümer und eröffnet die Versammlung.

Von 10.000 Stimmrechten sind 4.601,00/10.000 Stimmrechte anwesend bzw. durch schriftliche Vollmacht vertreten.

Der Versammlungsleiter erläutert, dass gemäß der WEG-Reform vom 01.12.2020 Eigentümerversammlungen künftig unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer bzw. Miteigentumsanteile beschlussfähig sind.

### **Zu TOP 2 Bericht des Verwalters**

Der unterstützende Objektleiter des Verwalters, Herr Andreas Mayer, berichtet über seine aufgrund von Begehungen getroffenen Feststellungen und über die sofortige Erledigung dringend notwendiger Maßnahmen sowie Veranlassung weiterer wichtiger erforderlicher Arbeiten im Laufe der Berichtsjahre.

Er geht dann im Detail auf die Reparaturarbeiten an den Häusern, der Heizung sowie den Aufzugsanlagen ein und benennt die entsprechenden Kosten und informiert zu den Positionen der Rücklagenentnahmen.

Der Verwalter bedankt sich bei den Beiratsmitgliedern für die gewährte Unterstützung in den Wirtschaftsjahren 2019 und 2020 sowie bei den Belegprüfungen.

### **Zu TOP 3 Bericht des Verwaltungsbeirates**

Herr Hamberger berichtet, dass bei den Belegprüfungen festgestellt wurde, dass die Erstellung der Verwaltungsabrechnung und die Geschäftsführung durch den Verwalter ordnungsgemäß erfolgten und keine Beanstandungen vorliegen. Es wird empfohlen die Abrechnungen zu genehmigen.

Begehungen konnten aufgrund der Pandemie nicht regelmäßig durchgeführt werden, Herr Mayer teilte jedoch sämtliche Anliegen bei durchgeführten Begehungen mit.

Im Namen des Beirats wird dem Verwalter für seine gut geleistete Arbeit gedankt.

### **Zu TOP 3.1 Entlastung des Verwaltungsbeirates**

Der Versammlungsleiter stellt folgenden Antrag zur **Beschlussfassung:**

„Dem Verwaltungsbeirat wird für seine Arbeit in den vergangenen Wirtschaftsjahren 2019 und 2020 Entlastung erteilt.“

**Abstimmungsergebnis:** **mehrheitlich angenommen**

Für den Antrag: 4.040,00/10.000stel Stimmrechte

Gegen den Antrag: 66,00/10.000stel Stimmrechte

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Antrag mit Mehrheit angenommen ist.

### **Zu TOP 3.2 Beiratsergänzungswahl**

Der Versammlungsleiter informiert, dass entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes § 29, Abs. 1 der Verwaltungsbeirat aus einer unbestimmten Anzahl von Mitgliedern bestehen kann.

Der Versammlungsleiter stellt daraufhin folgende Anträge zur **Beschlussfassung:**

a) „Ab sofort wird Frau Jasna Sendo auf unbestimmte Zeit als Verwaltungsbeiratsmitglied gewählt.“

**Abstimmungsergebnis:** **mehrheitlich angenommen**

Für den Antrag: 2783,00/10.000stel Stimmrechte

Gegen den Antrag: 1420,00/10.000stel Stimmrechte

Stimmenthaltung: 398,00/10.000stel Stimmrechte

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Antrag mit Mehrheit angenommen ist.

Frau Jasna Sendo nimmt die Wahl an.

b) „Ab sofort wird Frau Gabriele Schneider auf unbestimmte Zeit als Verwaltungsbeiratsmitglied gewählt.“

**Abstimmungsergebnis:** **einstimmig bei Stimmenthaltung**

Für den Antrag: 4128,00/10.000stel Stimmrechte

Stimmenthaltung: 473,00/10.000stel Stimmrechte

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Antrag einstimmig bei Stimmenthaltung ist.

Frau Gabriele Schneider nimmt die Wahl an.

**Zu TOP 4      Verwaltungsabrechnung 2019 und 2020**

**Zu TOP 4.1    Besprechung und Beschluss über die Nachschüsse bzw. Anpassungen der  
Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2019**

Der Versammlungsleiter stellt nach ausführlicher Information und Darlegung der Abrechnung folgenden Antrag zur **Beschlussfassung:**

„Die sich aus den Einzelabrechnungen 2019 vom 07.07.2020 ergebenden Nachschüsse zu den Einzelwirtschaftsplänen 2019 (= Nachzahlung) oder Anpassungen der sich aus den beschlossenen Einzelwirtschaftsplänen 2019 ergebenden Vorschüsse (= Guthaben) werden beschlossen und sind zwei Wochen nach dieser Beschlussfassung zur Zahlung fällig.“

**Abstimmungsergebnis:**

**mehrheitlich angenommen**

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Für den Antrag:   | 4376,00/10.000stel Stimmrechte |
| Gegen den Antrag: | 188,00/10.000stel Stimmrechte  |
| Stimmenthaltung:  | 37,00/10.000stel Stimmrechte   |

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Antrag mit Mehrheit angenommen ist.

**Zu TOP 4.2    Besprechung und Beschluss über die Nachschüsse bzw. Anpassungen der  
Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2020**

Der Versammlungsleiter stellt nach ausführlicher Information und Darlegung der Abrechnung folgenden Antrag zur **Beschlussfassung:**

„Die sich aus den Einzelabrechnungen 2020 vom 17.08.2021 ergebenden Nachschüsse zu den Einzelwirtschaftsplänen 2020 (= Nachzahlung) oder Anpassungen der sich aus den beschlossenen Einzelwirtschaftsplänen 2020 ergebenden Vorschüsse (= Guthaben) werden beschlossen und sind zwei Wochen nach dieser Beschlussfassung zur Zahlung fällig.“

**Abstimmungsergebnis:**

**mehrheitlich angenommen**

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Für den Antrag:   | 4498,00/10.000stel Stimmrechte |
| Gegen den Antrag: | 66,00/10.000stel Stimmrechte   |
| Stimmenthaltung:  | 37,00/10.000stel Stimmrechte   |

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Antrag mit Mehrheit angenommen ist.

**Zu TOP 5      Wirtschaftsplan 2022**

**Zu TOP 5.1    Besprechung und Beschluss über die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2022**

Nach Erläuterung und Besprechung stellt der Versammlungsleiter folgenden Antrag zur **Beschlussfassung:**

„Die sich aus den Einzelwirtschaftsplänen 2022 vom 17.08.2021 ergebenden Vorschüsse zur Kostentragung und zu der Erhaltungsrücklage für das Wirtschaftsjahr 2022 werden beschlossen und gelten so lange fort, bis neue Vorschüsse beschlossen werden.“

**Abstimmungsergebnis:**

**mehrheitlich angenommen**

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Für den Antrag:   | 4498,00/10.000stel Stimmrechte |
| Gegen den Antrag: | 66,00/10.000stel Stimmrechte   |
| Stimmenthaltung:  | 37,00/10.000stel Stimmrechte   |

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Antrag mit Mehrheit angenommen ist.

**Zu TOP 6     Erhaltungsmaßnahmen an den Grundleitungen im Bereich Häuser bis zum öffentlichen Kanal**

**Zu TOP 6.1     Information**

Der Verwalter informiert, dass dieser Tagesordnungspunkt aufgrund erheblichen Wurzeleinfraß in den Grundleitungen, die zu Rückstauschäden in den Häusern 26/28 und 136+138 geführt haben, aufgenommen wurde.

Aufgrund dieser Schäden wurde die Firma Tubus Systems GmbH beauftragt alle Grundleitungen bis hin zum Kanal mittels einer Kamerabefahrung zu befahren.

Dieser Auftrag wurde im August 2021 ausgeführt.

Da die Verwaltung die übersandten Rohrhaltungsberichte nicht auswerten kann, wurde Herr Reischl von der Firma Tubus Systems GmbH zur Eigentümerversammlung eingeladen, um die Schäden an den Rohren aufzuzeigen und zu erläutern.

Der Versammlungsleiter begrüßt Herrn Reischl von der Firma Tubus Systems GmbH.

Herr Reischl stellt sich vor und berichtet mittels PowerPoint Präsentation über sämtliche vorhandenen Schäden, die bei der Kamerabefahrung der Grundleitungen von Haus bis Kanalananschluss vorgefunden wurden.

Herr Reischl informiert, dass aufgrund verschiedenster Verstopfungen der Leitungen (Verstopfung durch Hygieneartikel, Essensreste, Katzenstreu, Fremdpartikel oder kompletter Verstopfung durch Blockierung durch Steine in den Leitungen) nur ca. 90% der Rohrleitungen mittels Kamerauntersuchung begutachtet werden konnten.

Folgende Schäden sind zusammengefasst in den Rohrleitungen der Wohnanlage vorhanden:

- Umlaufend offene Verbindungsmuffen und teilweise Muffenversatz
- verschobene Verbindungsmuffen der zusammengesetzten Rohre, die ein komplettes Ableiten des Abwassers in den Kanal verhindert
- Lochfraß (durchrostete Stellen) in den Leitungen
- Kieselsteine in den Leitungen, die die Rohre um ca. 40% verjüngen (verkleinern)
- ausgebrochene Rohre mit eindrückendem Dichtungsmaterial von außen sowie Scherbeneintrag durch ein gebrochenes Tonrohr

Herr Reischl informiert weiter, dass im Zeitraum der Sanierung die Abwasserleitungen nicht genutzt werden können und dementsprechend alle Siphons sowie WC-Einrichtungen demontiert werden, damit im Zuge der Arbeiten kein Abwasser eingeleitet werden kann.

Für den Sanierungszeitraum werden mobile Toiletten sowie Abwasserbehältnisse zur Verfügung gestellt.

Eine Sanierung wird voraussichtlich pro Abwasserleitungen 3-5 Werktage, sofern keine Verzögerungen (einleiten von Abwasser) auftreten, andauern.

Herr Reischl beantwortet gestellte Fragen der Eigentümer und verabschiedet sich.

Der Verwalter informiert, dass mit dem vorgestellten Kostenrahmen ein Grundsatzbeschluss gefasst wird, damit in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung die ausführende Fachfirma per Beschluss bestellt werden kann.

**Zu TOP 6.2 Beschluss über Erhaltungsmaßnahmen an den Grundleitungen Bereich Häuser bis zum öffentlichen Kanal und Finanzierung (Kostenrahmen ca. € 420.000,00 brutto)**

Der Versammlungsleiter stellt nach ausführlicher Erläuterung und Besprechung folgenden Antrag zur **Beschlussfassung**:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt grundsätzlich die Erhaltungsmaßnahmen an den Grundleitungen Bereich Haus bis zum öffentlichen Kanal mit einem Kostenrahmen in Höhe von ca. € 420.000,00 brutto.

Über das weitere Vorgehen und Finanzierung wird nach Vorlage entsprechender Kostenangebote im Rahmen der nächsten Eigentümerversammlung Beschluss gefasst.“

**Abstimmungsergebnis:** **mehrheitlich angenommen**

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Für den Antrag:   | 4.498,00/10.000stel Stimmrechte |
| Gegen den Antrag: | 103,00/10.000stel Stimmrechte   |

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Antrag mit Mehrheit angenommen ist.

**Zu TOP 7 Austausch der Fensterelemente in den Treppenhäusern (ohne Haus 30)**  
**Zu TOP 7.1 Beschluss über den Austausch der Fensterelemente in den Treppenhäusern, ausgenommen Ratoldstraße 30 und Finanzierung (Kostenrahmen aller Häuser ca. € 38.500,00 brutto)**

Nach ausführlicher Besprechung stellt der Versammlungsleiter folgenden Antrag zur **Beschlussfassung**:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt den Austausch der Fensterelemente in den Treppenhäusern, ausgenommen Ratoldstraße 30 und Finanzierung mit einem Kostenrahmen aller Häuser von ca. € 38.500,00 brutto.

Der Auftrag wird in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat (Mehrheitsentscheidung des Verwaltungsbeirates) an die technisch und wirtschaftlich vorteilhafteste Firma vergeben.

Die entstehenden Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage entnommen.“

**Abstimmungsergebnis:** **mehrheitlich angenommen**

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Für den Antrag:   | 4.498,00/10.000stel Stimmrechte |
| Gegen den Antrag: | 103,00/10.000stel Stimmrechte   |

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Antrag mit Mehrheit angenommen ist.

**Zu TOP 8 Heizung**

**Zu TOP 8.1 Information**

Der Versammlungsleiter informiert, dass aufgrund falsch eingebauter Strangreguliertventile, störende Geräusche an den Heizkörpern sowie Steigleitungen in der Heizperiode auftreten. Um die Geräusche abzustellen, müssen einige Strangreguliertventile umgebaut werden.

**Zu TOP 8.2 Vorsorgebeschluss über den Austausch der Strangreguliertventile im Heizungsrücklauf und Finanzierung (Kostenrahmen ca. € 25.000,-- brutto)**

Nach Information und Besprechung stellt der Versammlungsleiter folgenden Antrag zur **Beschlussfassung**:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt den Austausch der Strangreguliertventile im Heizungsrücklauf mit einem Kostenrahmen von ca. € 25.000,-- brutto.  
Der Auftrag wird in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat (Mehrheitsentscheidung des Verwaltungsbeirates) an die technisch und wirtschaftlich vorteilhafteste Firma vergeben.  
Die entstehenden Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage entnommen.“

**Abstimmungsergebnis:** **mehrheitlich angenommen**

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Für den Antrag:   | 4.498,00/10.000stel Stimmrechte |
| Gegen den Antrag: | 103,00/10.000stel Stimmrechte   |

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Antrag mit Mehrheit angenommen ist.

**Zu TOP 9 Signallieferungsvertrag**

**Zu TOP 9.1 Beschluss über die nachträgliche Genehmigung der Verlängerung des Signallieferungsvertrages mit der Firma PÿUR mit einer Laufzeit von 5 Jahren ab 18.11.2020 zu günstigeren Konditionen, neu: € 4,12 statt € 4,84 je Wohnung, mit Grundleistungsfiler neu: € 2,27 statt € 2,38 jeweils netto pro Monat**

Der Versammlungsleiter informiert darüber, dass aufgrund der Pandemie und des Versammlungsverbot in Hinblick auf größere Eigentümergeinschaften die Hausverwaltung die Vertragsverlängerung im Vorfeld unterzeichnet hat, damit die Medienversorgung gewährleistet bleibt.

Nach ausführlicher Darlegung und Besprechung stellt der Versammlungsleiter folgenden Antrag zur **Beschlussfassung**:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die nachträgliche Genehmigung der Verlängerung des Signallieferungsvertrages mit der Firma PÿUR mit einer Laufzeit von 5 Jahren ab 18.11.2020 zu günstigeren Konditionen, neu: € 4,12 statt € 4,84 je Wohnung, mit Grundleistungsfiler neu: € 2,27 statt € 2,38 jeweils netto pro Monat.“

**Abstimmungsergebnis:** **mehrheitlich angenommen**

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Für den Antrag:   | 4.535,00/10.000stel Stimmrechte |
| Gegen den Antrag: | 66,00/10.000stel Stimmrechte    |

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Antrag mit Mehrheit angenommen ist.

**Zu TOP 10 Fahrradständer Weitlstraße 138**

**Zu TOP 10.1 Beschluss über die Demontage der Teppichklopfstange vor der Weitlstraße 138 sowie die Montage weiterer Fahrradabstellplätze und Finanzierung (Kostenrahmen von ca. € 6.000.00 brutto)**

Der Versammlungsleiter erläutert die Ausführung: Entfernung der Teppichklopfstange, Erweiterung der Pflasterung und Montage von Fahrradabstellmöglichkeit (keine Überdachung etc.)

Daraufhin stellt der Versammlungsleiter folgenden Antrag zur **Beschlussfassung:**

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Demontage der Teppichklopfstange vor der Weitlstraße 138 sowie die Montage weiterer Fahrradabstellplätze mit einem Kostenrahmen von ca. € 6.000.00 brutto.

Der Auftrag wird in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat (Mehrheitsentscheidung des Verwaltungsbeirates) an die technisch und wirtschaftlich vorteilhafteste Firma vergeben.

Die entstehenden Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage entnommen.“

**Abstimmungsergebnis:**

**mehrheitlich angenommen**

Für den Antrag:

4.318,00/10.000stel Stimmrechte

Gegen den Antrag:

226,00/10.000stel Stimmrechte

Stimmenthaltung:

57,00/10.000stel Stimmrechte

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Antrag mit Mehrheit angenommen ist.

**Zu TOP 11 Wartungsverträge**

**Zu TOP 11.1 Beschluss über die Ermächtigung der Hausverwaltung bei Bedarf Wartungsverträge (wie z.B. Heizung, Aufzug, Dach, Hebeanlage) in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat zu kündigen und ggf. neu abzuschließen**

Nach Besprechung stellt der Versammlungsleiter folgenden Antrag zur **Beschlussfassung:**

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Ermächtigung der Hausverwaltung bei Bedarf Wartungsverträge (wie z.B. Heizung, Aufzug, Dach, Hebeanlage) in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat zu kündigen und ggf. neu abzuschließen.“

**Abstimmungsergebnis:**

**mehrheitlich angenommen**

Für den Antrag:

4.535,00/10.000stel Stimmrechte

Gegen den Antrag:

66,00/10.000stel Stimmrechte

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Antrag mit Mehrheit angenommen ist.

**Zu TOP 12 Erneuerung der Tiefgaragentoranlage**

**Zu TOP 12.1 Beschluss über die Erneuerung der Tiefgaragentoranlage und Finanzierung (Kostenrahmen ca. € 17.000,00 brutto)**

Nach Darlegung und Besprechung stellt der Versammlungsleiter folgenden Antrag zur **Beschlussfassung:**

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Erneuerung der Tiefgaragentoranlage mit einem Kostenrahmen von ca. € 17.000,00 brutto.

Der Auftrag wird in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat (Mehrheitsentscheidung des Verwaltungsbeirates) an die technisch und wirtschaftlich vorteilhafteste Firma vergeben.

Die entstehenden Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage entnommen.“

**Abstimmungsergebnis:**

**mehrheitlich angenommen**

Für den Antrag:

4.535,00/10.000stel Stimmrechte

Gegen den Antrag:

66,00/10.000stel Stimmrechte

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Antrag mit Mehrheit angenommen ist.

Durch Weggang eines Eigentümers sind nun 4.533,00/10.000stel Stimmrechte persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten.

**Zu TOP 13    Zensus**

**Zu TOP 13.1    Information**

Der Versammlungsleiter informiert, dass zum Stichtag 15.05.2022 (ursprünglich 16.05.2021) wieder eine Volkszählung stattfindet.

Rechtsgrundlage ist das Zensusgesetz 2021. Gemäß § 24 ZensG sind sowohl Immobilieneigentümer als auch Immobilienverwalter auskunftspflichtig.

Neben der Erhebung der Bevölkerungsdaten erfolgt eine vollständige Gebäude- und Wohnungszählung. Der Verwalter wurde bereits aufgefordert die Erhebungsmerkmale (z.B. Art des Gebäudes, Eigentumsverhältnisse, Baujahr etc.) der einzelnen Gebäude an das Statistische Bundesamt zu übermitteln. Im zweiten Schritt werden Eigentümerlisten mit den aktuellen Anschriften angefordert.

Im nächsten Schritt werden alle Eigentümer aufgefordert die Erhebungsmerkmale für die Wohnung (Art der Nutzung, Fläche der Wohnung, Zahl der Räume etc.) mitzuteilen.

Nach dem Zensusgesetz 2021 besteht Auskunftspflicht auch für persönliche Daten.

**Zu TOP 13.2    Beschluss über die Abgeltung des Aufwands**

Der Versammlungsleiter stellt nach ausführlicher Information folgenden Antrag zur **Beschlussfassung:**

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass zur Abgeltung des Aufwands zur Erfüllung der Auskunftspflichten für die Gebäude- und Wohnungszählung gemäß Zensusgesetz 2021 (Zusammenstellung der Gebäudedaten, Übermittlung der Gebäudedaten an alle Wohnungseigentümer zum Zensusstichtag zwecks Übernahme in die Befragung durch das Statistische Landesamt, Bearbeitung der Bestandslisten, Übermittlung der Eigentümerlisten und deren Aktualisierung gegenüber dem Statistischen Landesamt, allgemeine Eigentümerinformationen und Datenschutzinformationen nach Art. 13 DSGVO) der Verwalter eine Vergütung in Höhe von € 500,00 zzgl. MwSt. als Objektpauschale und eine Vergütung pro Wohneinheit in Höhe von € 15,00 zzgl. MwSt. erhält.

Diese Vergütung wird mit Erbringung der Leistung und deren Rechnungsstellung fällig.

Die Verteilung der Vergütung erfolgt im Verhältnis der Wohneinheiten.“

**Abstimmungsergebnis:**

**mehrheitlich angenommen**

Für den Antrag:

4.292,00/10.000stel Stimmrechte

Gegen den Antrag:

184,00/10.000stel Stimmrechte

Stimmenthaltung:

57,00/10.000stel Stimmrechte

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Antrag mit Mehrheit angenommen ist.

Durch Weggang eines Eigentümers sind nun 4.478,00/10.000stel Stimmrechte persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten.

## **Zu TOP 14 Virtuelle Eigentümerversammlung**

### **Zu TOP 14.1 Information zur virtuellen Eigentümerversammlung (Hybrid-Versammlung) und ggf. Beschlussfassung**

Der Versammlungsleiter weist darauf hin, dass die Durchführung einer virtuellen Eigentümerversammlung erst nach erfolgter Beschlussfassung möglich ist. Die Verwaltung weist darauf hin, dass für die Planung und Durchführung der virtuellen Eigentümerversammlung zusätzliche Kosten für Software sowie Mehraufwand zu vergüten sind (Kostenrahmen ca. € 20,00 bis € 25,00 netto/ je Eigentümer jährlich).

Über den konkreten Kostenrahmen kann erst nach Einholung entsprechender Kostenangebote für Software etc. informiert werden.

Nach Besprechung mit den anwesenden Eigentümern sowie der Information des Verwalters, dass aktuell keine Anträge für eine „Hybride-Eigentümerversammlung“ gestellt sind, wird dieser Tagesordnungspunkt vorläufig zurückgestellt.

## **Zu TOP 15 Ladestationen / Wall-Boxen für E-Mobilität**

### **Zu TOP 15.1 Information**

Der Verwalter informiert, dass aufgrund der WEG-Reform § 20 Abs. 2 S1. Nr. 2 grundsätzlich ein Anspruch auf Montage einer Ladeeinrichtung besteht.

Um Aussagen über die Machbarkeits-/Umsetzungsmöglichkeiten genauer zu bestimmen, ist es notwendig, einen Fachplaner zur Ermittlung der örtlichen Gegebenheit (Räumlichkeiten, Verkabelung, Anschlussleistung etc.) zu beauftragen. Erst nach Vorlage der Ergebnisse können Aussagen über die Anzahl und der Ladeleistung von Wallboxen etc. getätigt werden.

### **Zu TOP 15.2 Beschluss über die Beauftragung eines Planungsbüros/Fachplaners zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie (Bestandsaufnahme Elektroverkabelung, Lastmessung, Konzeption und Grobkostenschätzung) und Finanzierung (Kostenrahmen ca. € 3.500,00 brutto)**

Nach Besprechung stellt der Versammlungsleiter folgenden Antrag zur **Beschlussfassung:**

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Beauftragung eines Planungsbüros/Fachplaners zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie (Bestandsaufnahme Elektroverkabelung, Lastmessung, Konzeption und Grobkostenschätzung) mit einem Kostenrahmen von ca. € 3.500,00 brutto. Die Auswahl eines Planungsbüros/ Fachplaners wird in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat (Mehrheitsentscheidung des Verwaltungsbeirates) an die technisch und wirtschaftlich vorteilhafteste Firma vergeben.

Die entstehenden Kosten werden aus der laufenden Bewirtschaftung beglichen.“

#### **Abstimmungsergebnis:**

**mehrheitlich angenommen**

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Für den Antrag:   | 3.619,00/10.000stel Stimmrechte |
| Gegen den Antrag: | 103,00/10.000stel Stimmrechte   |
| Stimmenhaltung:   | 756,00/10.000stel Stimmrechte   |

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Antrag mit Mehrheit angenommen ist.

**Zu TOP 16    Anträge Eigentümer Rupprecht / Schmidt:**

**Zu TOP 16.1   Beschluss über die Gestattung zur Montage eines eigenen Stromanschlusses für Starkstrom zur Ladung der Batterien für das Elektrofahrzeug**

Aufgrund der Beschlussfassung in TOP 15.2 wird der Tagesordnungspunkt zurückgestellt.

Durch Weggang eines Eigentümers sind nun 4.357,00/10.000stel Stimmrechte persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten.

**Zu TOP 16.2   Beschluss über die Installation eines Wintergartens auf dem Balkon auf eigene Kosten (Fensterfronten aus rahmenlosen, zu öffnenden Glasflächen im Ziehharmonikaverfahren im Schienensystem; Glasflächen ohne Fenster-rahmen)**

Der Versammlungsleiter stellt nach Besprechung folgenden Antrag zur **Beschlussfassung**:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft gestattet grundsätzlich die Installation einer Balkonverglasung auf eigene Kosten. Über das weitere Vorgehen (Ausführungsart, Auswahl der ausführenden Firma etc.) wird im Rahmen der nächsten Eigentümerversammlung Beschluss gefasst.“

**Abstimmungsergebnis:**

**mehrheitlich angenommen**

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Für den Antrag:   | 3.072,00/10.000stel Stimmrechte |
| Gegen den Antrag: | 1.162,00/10.000stel Stimmrechte |
| Stimmenthaltung:  | 123,00/10.000stel Stimmrechte   |

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Antrag mit Mehrheit angenommen ist.

**Zu TOP 16.3   Beschluss über die Installation einer Kinderwagen, -rollator,- rollstuhl- und krankentragerechten Rampe auf der Ostseite Ratoldstr. 30**

Der Versammlungsleiter stellt nach Besprechung folgenden Antrag zur **Beschlussfassung**:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft gestattet dem Rupprecht/Schmidt die Installation einer Kinderwagen, -Rollator,- Rollstuhl- und Krankentragerechten Rampe auf der Ostseite Ratoldstr. 30. Die entstehenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen und vor Umsetzung der Maßnahme hat der Antragsteller sämtliche Bauunterlagen an die Verwaltung zur Prüfung zu übersenden.“

**Abstimmungsergebnis:**

**mehrheitlich angenommen**

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Für den Antrag:   | 4.037,00/10.000stel Stimmrechte |
| Gegen den Antrag: | 263,00/10.000stel Stimmrechte   |
| Stimmenthaltung:  | 57,00/10.000stel Stimmrechte    |

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Antrag mit Mehrheit angenommen ist.

**Zu TOP 17    Verschiedenes**

**Zu TOP 17.1   Protokollversand per E-Mail**

Der Verwalter informiert, dass das Protokoll der Eigentümerversammlung künftig per E-Mail an die Eigentümer übersandt wird.

Eigentümern, deren E-Mail-Adresse nicht vorliegt, wird das Protokoll postalisch übersandt.

### **Zu TOP 17.2 Überprüfung der Silikonfugen im Badezimmer- und Küchenbereich**

Der Verwalter informiert, dass aufgrund von Rissen und Löchern in den Silikonfugen im Badezimmer- und Küchenbereich häufig Wasserschäden auftreten, die im Anschluss durch die Wohngebäudeversicherung reguliert werden.

Er bittet die Eigentümer, dass sämtliche Silikonfugen im Badezimmer- und Küchenbereich auf Beschädigungen und Risse überprüft werden.

Eigentümer, die die Wohneinheit vermieten, sind angehalten, den Mieter die Fugen überprüfen zu lassen oder im Zuge einer Begehung der Wohnung selbst zu prüfen.

### **Zu TOP 17.3 Mülltrennung**

Der Verwalter erläutert die zum Teil noch unbefriedigende Situation und bittet auch alle Vermieter ihre Mieter auf die notwendige Mülltrennung sowie darauf hinzuweisen, dass sonstiger Unrat nicht in den Müllhäusern abgestellt werden darf.

### **Zu TOP 17.4 Fahrradentrümpelung**

Der Verwalter informiert, dass aufgrund der Vielzahl von besitzlosen und defekten Fahrrädern eine Fahrradentrümpelung durchgeführt wird.

Die Verwaltung wird diese per Aushang ankündigen bzw. die Frist vom 10.11.2021 des bereits bestehenden Aushangs verlängern, damit der Hausmeister besitzlose und defekte Fahrräder mit einem rot/weißen Flatterband markiert.

### **Zu TOP 17.5 Hausmeisterservice**

Der Verwalter informiert über den gefassten Beschluss TOP 7.1 vom 16. Juli 2019, dass der Hausmeisterservice bei Unzufriedenheit gewechselt werden.

Nach Umfrage bei den anwesenden Eigentümern sowie mehrfachen Beschwerden über den Hausmeisterservice bei der Verwaltung, werden für einen neuen Hausmeisterservice Angebote eingeholt und in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat ein neuer Hausmeisterservice beauftragt.

Da keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, dankt der Versammlungsleiter den anwesenden Eigentümern für ihre Teilnahme und schließt die Versammlung um ca. 21:20 Uhr.

München, den 08.11.2021

Die Versammlungsleiter:

Für den Beirat:

Als Eigentümer: