

Niederschrift (Ergebnisprotokoll)

über die ordentliche Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Feldmochinger Anger, Ratoldstraße 26 - 30/Weitlstraße 136/138, 80995 München, am 09. November 2022, 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: 09. November 2022

Dauer: 18:00 Uhr bis ca. 19:40 Uhr

Versammlungsleiter: Herr Christian Kietzmann

Protokollführung: Herr Andreas Mayer

Protokollmitschrift: Herr Bilal Köse

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 hinzugekommene Eigentümerin.

Der Versammlungsleiter stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und keine Einsprüche vorliegen.

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
4. Verwaltungsabrechnung 2021
- 4.1 Besprechung und Beschluss über die Nachschüsse bzw. Anpassungen der Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2021
5. Wirtschaftsplan 2023
- 5.1 Besprechung und Beschluss über die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023

6. Erhaltungsmaßnahmen an den Grundleitungen – Bereich Häuser bis öffentlichen Kanal
- 6.1 Beschluss über die Beauftragung eines Sonderfachmanns für die Erstellung eines Leistungsverzeichnisses sowie Unterstützung bei der Ausschreibung sowie Vergabeverhandlung und Bauüberwachung und Finanzierung
(Kostenrahmen ca. € 60.000,00 brutto)
- 6.2 Beschluss über die Beauftragung einer Fachfirma nach erfolgter Ausschreibungsergebnisse im Rahmen eines Umlaufbeschlusses mit einfacher Mehrheit, dass heißt ohne Eigentümerversammlung mit einem Kostenrahmen in Höhe von ca. € 550.000,00 brutto und Entnahme der Kosten aus der Erhaltungsrücklage
7. Verkehrssicherungsmaßnahmen Aufzugsüberfahrten der Häuser Ratoldstraße 26 / Weitlstraße 136+138
- 7.1 Beschluss über die Beauftragung einer Fachfirma die Verkehrssicherungsmaßnahmen an den Aufzugsüberfahrten durchzuführen, d.h. dass die asbesthaltigen Ethernitplatten, die bei Sturm herunterfallen, demontiert und die gesamte Überfahrt mittels Verblechung neu eingekleidet wird und Finanzierung
(Kostenrahmen ca. € 80.000,00 brutto)
8. Brandschutzmangel in der Tiefgarage - Tiefgaragenstellplätze
- 8.1 Umbau der Stellplatzeinhausung nach feuerpolizeilichen Richtlinien.
Beschluss wurde am 29. April 2014 unter TOP 7.3 gestellt und mit Mehrheit angenommen. Der Beschluss vom 29. April 2014 unter TOP 7.3 wurde am 05. April 2017 unter TOP 9 aufgehoben.
9. Erhaltungsmaßnahmen in den Eingangsbereichen in allen Häusern
- 9.1 Beschluss über die Beauftragung einer Fachfirma, den Bodenbereich (Fliesen) in allen Häusern abzuschleifen und neu zu versiegeln und Finanzierung
(Kostenrahmen ca. € 50.000,00 brutto)
10. Erneuerung der Beton-Treppenpodeste (für den Zugang zu den Häusern) der Ratoldstraße 26 und Weitlstraße 138
- 10.1 Grundsatzbeschluss über die Erneuerung der Beton-Treppenpodeste (für den Zugang zu den Häusern) Ratoldstraße 26 und Weitlstraße 138 und Finanzierung
(Kostenrahmen ca. € 50.000,00 brutto)
11. Reinigung / Anstrich der Balkonbrüstungen Ratoldstraße 30
- 11.1 Beschluss über die Beauftragung einer Fachfirma die Balkonbrüstungen zu reinigen bei Bedarf neu zu streichen
(Kostenrahmen ca. € 10.000,00 brutto/Reinigung – € 50.000,00 brutto/Anstrich)
12. Reinigung der Fassadenplatten Ratoldstraße 30
- 12.1 Beschluss über die Beauftragung einer Fachfirma zur Reinigung der Fassadenplatten der Ratoldstraße 30 und Finanzierung
(Kostenrahmen ca. € 70.000,00 brutto)
13. Mini-PV-Anlagen auf den Balkonen
- 13.1 Beschluss über die Gestattung der Montagen bzw. des Aufstellens von Mini-PV-Anlagen an Balkongeländern auf Kosten der jeweiligen Eigentümer
14. Schaffung von Sitzmöglichkeiten in der Wohnanlage
- 14.1 Beschluss über die Schaffung von Sitzmöglichkeiten (Ausführung in Beton) in der Wohnanlage und Finanzierung
(Kostenrahmen ca. € 8.000,00 brutto)

15. Fahrradeinhausung Ratoldstraße 26+28
 - 15.1 Beschluss über die Errichtung einer Fahrradeinhausung für die Ratoldstraße 26+28 und Finanzierung
(Kostenrahmen ca. € 25.000,00 brutto)
16. Verschiedenes
 - 16.1 Fahrradentrümpelung
 - 16.2 Umrüstung der Beleuchtung auf LED in den Treppenhäusern

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 4.943/10.000 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 Bilal Köse, 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 im Wirtschaftsjahr 2021 sowie bei den Belegprüfungen.

Zu TOP 3 Bericht des Verwaltungsbeirates

Herr Lenker 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.

Alle offenen Fragen wurden im Zuge der Belegprüfung geklärt.

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 im vergangenen Wirtschaftsjahr 2021 Entlastung erteilt.“

Abstimmungsergebnis: **einstimmig bei Stimmenthaltung angenommen**

Für den Antrag: 4.825,00/10.000stel Stimmanteile
Stimmenthaltung: 118,00/10.000stel Stimmanteile

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

Zu TOP 4 Verwaltungsabrechnung 2021

Zu TOP 4.1 Besprechung und Beschluss über die Nachschüsse bzw. Anpassungen der Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2021

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

„Die sich aus den Einzelabrechnungen 2021 vom 05.10.2022 ergebenden Nachschüsse zu den Einzelwirtschaftsplänen 2021 (= Nachzahlung) oder Anpassungen der sich aus den beschlossenen Einzelwirtschaftsplänen 2021 ergebenden Vorschüsse (= Guthaben) werden beschlossen und sind zwei Wochen nach dieser Beschlussfassung zur Zahlung fällig, sofern im Falle eines Guthabens kein anderweitiger Rückstand besteht.“

Abstimmungsergebnis: **mehrheitlich angenommen**

Für den Antrag: 4.878,00/10.000stel Stimmanteile
Gegen den Antrag: 65,00/10.000stel Stimmanteile

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

Zu TOP 5 Wirtschaftsplan 2023

Zu TOP 5.1 Besprechung und Beschluss über die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2023

Um die Zahlungsfähigkeit von einzelnen Miteigentümern aufgrund der deutlich gestiegenen Energiekosten im Wirtschaftsjahr 2022 zu gewährleisten, informiert der Verwalter über folgende geplante Vorgehensweise. Eine Änderung des Wirtschaftsplanes für das Jahr 2022 soll dahingehend erfolgen, dass die Zuführung zur Erhaltungsrücklage zu Gunsten der Kostenposition Heizkosten reduziert wird. Das Volumen des Wirtschaftsplanes soll dabei nicht geändert werden.

Beschlussfassung zur Änderung des Wirtschaftsplans 2022:

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

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Änderung des Wirtschaftsplans 2022 wie folgt:

Reduzierung der Zuführung der Erhaltungsrücklage von € 200.000,00 auf € 50.000,00 bei gleichzeitiger Erhöhung der Kostenposition Heizkosten um € 150.000,00, verbunden mit dem Verzicht auf Änderungen der Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne 2022.“

Abstimmungsergebnis:

mehrheitlich angenommen

Für den Antrag:	4.713,00/10.000stel Stimmanteile
Gegen den Antrag:	48,00/10.000stel Stimmanteile
Stimmenthaltung:	182,00/10.000stel Stimmanteile

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

Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2023:

Der Versammlungsleiter weist darauf hin, dass die Heizkosten für das Wirtschaftsjahr 2023 aktuell nur geschätzt werden können. Der Beschlussantrag wird dahingehend erweitert, dass im Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit die Kosten für die Heizung geändert werden können.

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

„Die sich aus den Einzelwirtschaftsplänen 2023 vom 05.10.2022 ergebenden Vorschüsse zur Kostentragung und zu der Erhaltungsrücklage für das Wirtschaftsjahr 2023 werden mit folgender Änderung: Reduzierung der Zuweisung zur Erhaltungsrücklage von € 200.000,-- auf € 50.000,-- - beschlossen und gelten so lange fort, bis neue Vorschüsse beschlossen werden.

Sofern die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser nicht ausreichend sein sollten, kann im Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit ein neuer Wirtschaftsplan 2023 beschlossen werden.

Mit dem Protokoll werden die geänderten Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne übersandt.“

Abstimmungsergebnis:

einstimmig bei Stimmenthaltung angenommen

Für den Antrag:	4.781,00/10.000stel Stimmanteile
Stimmenthaltung:	162,00/10.000stel Stimmanteile

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

Zu TOP 6 Erhaltungsmaßnahmen an den Grundleitungen – Bereich Häuser bis öffentlichen Kanal

Die Verwaltung informiert, dass die Firma Tubus Systems wegen Insolvenz kein Angebot auf Grundlage des Erhaltungsberichtes der letzten Eigentümerversammlung abgegeben hat.

Anfragen bei mehreren Kanalsanierungsfirmen ergaben keine Angebote, da alle Firmen eine genaue Ausschreibung benötigen.

Zu TOP 6.1 Beschluss über die Beauftragung eines Sonderfachmanns für die Erstellung eines Leistungsverzeichnisses sowie Unterstützung bei der Ausschreibung sowie Vergabeverhandlung und Bauüberwachung und Finanzierung (Kostenrahmen ca. € 60.000,00 brutto)

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

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Beauftragung eines Sonderfachmanns/ Fachplaners für die Erstellung eines Leistungsverzeichnisses/Ausschreibung sowie Mitwirkung bei der Vergabeverhandlung und Bauüberwachung mit einem Kostenrahmen von ca. € 60.000,00 brutto.

Die Beauftragung des Fachplaners erfolgt in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat (Mehrheitsentscheidung des Verwaltungsbeirat).

Die entstehenden Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage beglichen.“

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Antrag einstimmig angenommen ist.

Zu TOP 6.2 Beschluss über die Beauftragung einer Fachfirma nach erfolgter Ausschreibungsergebnisse im Rahmen eines Umlaufbeschlusses mit einfacher Mehrheit, dass heißt ohne Eigentümerversammlung mit einem Kostenrahmen in Höhe von ca. € 550.000,00 brutto und Entnahme der Kosten aus der Erhaltungsrücklage

Nach Information und Besprechung wird der Tagesordnungspunkt vorläufig zurückgestellt.

Zu TOP 10 Erneuerung der Beton-Treppenpodeste (für den Zugang zu den Häusern) der Ratoldstraße 26 und Weitlstraße 138

Zu TOP 10.1 Grundsatzbeschluss über die Erneuerung der Beton-Treppenpodeste (für den Zugang zu den Häusern) Ratoldstraße 26 und Weitlstraße 138 und Finanzierung (Kostenrahmen ca. € 50.000,00 brutto)

Nach Information und Besprechung wird der Tagesordnungspunkt vorläufig zurückgestellt.

Zu TOP 11 Reinigung / Anstrich der Balkonbrüstungen Ratoldstraße 30

Zu TOP 11.1 Beschluss über die Beauftragung einer Fachfirma die Balkonbrüstungen zu reinigen bei Bedarf neu zu streichen (Kostenrahmen ca. € 10.000,00 brutto/Reinigung – € 50.000,00 brutto/Anstrich)

Nach Information und Besprechung wird der Tagesordnungspunkt vorläufig zurückgestellt.

Zu TOP 12 Reinigung der Fassadenplatten Ratoldstraße 30

Zu TOP 12.1 Beschluss über die Beauftragung einer Fachfirma zur Reinigung der Fassadenplatten der Ratoldstraße 30 und Finanzierung (Kostenrahmen ca. € 70.000,00 brutto)

Nach Information und Besprechung wird der Tagesordnungspunkt vorläufig zurückgestellt.

Zu TOP 13 Mini-PV-Anlagen auf den Balkonen

Zu TOP 13.1 Beschluss über die Gestattung der Montagen bzw. des Aufstellens von Mini-PV-Anlagen an Balkongeländern auf Kosten der jeweiligen Eigentümer

Nach Information und Besprechung wird der Tagesordnungspunkt vorläufig zurückgestellt.

Zu TOP 14 Schaffung von Sitzmöglichkeiten in der Wohnanlage

Zu TOP 14.1 Beschluss über die Schaffung von Sitzmöglichkeiten (Ausführung in Beton) in der Wohnanlage und Finanzierung (Kostenrahmen ca. € 8.000,00 brutto)

Nach Information und Besprechung wird der Tagesordnungspunkt vorläufig zurückgestellt.

Zu TOP 15 Fahrradeinhausung Ratoldstraße 26+28

Zu TOP 15.1 Beschluss über die Errichtung einer Fahrradeinhausung für die Ratoldstraße 26+28 und Finanzierung (Kostenrahmen ca. € 25.000,00 brutto)

Nach Information und Besprechung wird der Tagesordnungspunkt vorläufig zurückgestellt.

Zu TOP 16 Verschiedenes

Zu TOP 16.1 Fahrradentrümpelung

Es wird eine erneute Fahrradentrümpelung per Aushang angekündigt.
Der Hausmeister wird angewiesen, alle Namensschilder, die bereits an Fahrrädern hängen, zu entfernen.

Zu TOP 16.2 Umrüstung der Beleuchtung auf LED in den Treppenhäusern

Der Verwalter informiert, dass die Treppenhausbeleuchtung größtenteils auf LED umgerüstet ist.
Sofern festgestellt wird, dass noch normale Leuchtmittel verbaut sind, werden diese ausgetauscht.

Da keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, dankt der Versammlungsleiter den anwesenden Eigentümern für ihre Teilnahme und schließt die Versammlung um ca. 19:40 Uhr.

München, den 09.11.2022

Die Versammlungsleiter:



Für den Beirat:



Als Eigentümer:

