



BAYERISCHE WERT- UND
GRUNDBESITZ VERWALTUNG GMBH

Ein Unternehmen der
TREUBAU VERWALTUNG GMBH

Bayerische Wert- und Grundbesitz Verwaltung GmbH, Aastr. 2, 85579 Neubiberg

Objekt: BS-1049
Sintpersstr. 15
81539 München

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

Neubiberg, den 20.12.2023

PROTOKOLLABSCHRIFT

Ordentliche Eigentümerversammlung 2023

Datum: Freitag, 15.12.2023
Zeit: 16:00 Uhr
Ort: Gashaus Harlachinger Gartenstadt-Saal-
Naupliastraße 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.
600,79 von 1.000,00 Miteigentumsanteilen = 45,00 von 73,00 Stimmen sind an der Versammlung anwesend oder vertreten.

Einwände gegen Formen und Fristen werden nicht erhoben.

Versammlungsleitung: Ingrid Grauvogl
Protokoll: Christine Proske

Die Verwalterin wird vertreten durch:
Frau Ingrid Grauvogl, Prokuristin,
Frau Christine Proske, Buchhalterin

Die Einladung vom 15.11.2023 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 um 16:10 Uhr von Frau Grauvogl eröffnet, die für den erkrankten Verwalter Herrn Klemenz erschienen ist.

20.12.2023

Himmelsbach

20.12.2023 *[Handwritten Signature]*

Bayerische Wert- und
Grundbesitz Verwaltung GmbH
Aastr. 2, 85579 Neubiberg

Telefon 089/60061-0
info@beweg.de
www.treubau.de

Geschäftsführer: Kurt-Werner Adam
USt-IdNr. DE 239 635 264
Amtsgericht München HRB 145848

Der Verwalter nach WEG schreibt nicht in eigenem Namen
sondern als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft.
Alle Erklärungen werden in deren Namen abgegeben.



Ein Unternehmen der Treubau Verwaltung GmbH, Mannheim

Antrag zur Geschäftsordnung:

Abstimmungsmodus

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.

Die Versammlungsleitung verkündet die Annahme des Beschlusses.

Antrag zur Geschäftsordnung:

Vorziehen TOP Wohnung 402

Es wird auf die geänderte Reihenfolge gem. Rundschreiben vom 21.11.2023 verwiesen, so wie von den Verwaltungsbeiräten gewünscht.

D.h., die TOPs Verwalterwahl und Unterzeichnung des Verwaltervertrages kommen sogleich nach dem Bericht von Verwaltung und Beirat und danach soll TOP 12 (Diskussion über Wohnung 402) vorgezogen werden.

Beschluss

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass TOP "Wohnung 402" der geänderten Einladung vom 21.11.2023 vorgezogen und vor den Abrechnungen hierüber diskutiert werden soll.

Einstimmig angenommen.

Die Versammlungsleitung verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 1 Bericht Verwaltung und Beirat

Frau Grauvogl erklärt die Notwendigkeit, die Abrechnungen und auch unbedingt einen Wirtschaftsplan zu beschließen.

Ein Saldenausgleich hat während Corona nicht stattgefunden, weil eben wegen Corona keine Versammlung abgehalten worden ist und weil der Verwaltungsbeirat einem Saldenausgleich ausdrücklich nicht zugestimmt hat. Und in der letztjährigen Versammlung hat die Gemeinschaft die Abrechnungen nicht beschlossen, sondern aufgeschoben; ebenso den Wirtschaftsplan. Damit sind die Planzahlen nicht mehr realistisch, es gibt jetzt bereits eine Unterdeckung und das wird eher schlimmer werden. Ohne Wirtschaftsplan ist die Liquidität der Gemeinschaft nicht mehr gesichert. Das darf nicht passieren.

Frau Himmelsbach, die die Belegprüfungen immer gemacht hat, bestätigt, dass nicht etwa Gelder fehlen würden. Es seien aber einzelne Positionen anders zu verbuchen.

TOP 2 Beauftragung eines Wirtschaftsprüfers

Nachdem trotz seitlangem Schriftverkehr im Anschluss an die Belegprüfung (auch schon in den letzten beiden Jahren) offenbar Unklarheiten und Verunsicherungen bestehen, regt die Verwaltung an, dass ein unabhängiger Wirtschaftsprüfer beauftragt werden sollte, um hierüber Klarheit zu verschaffen, und worauf dann auch in Zukunft aufgebaut werden kann.

Die Eigentümer verzichten auf eine Abstimmung; sie wollen das u.U. mit dem neuen Verwalter besprechen.

TOP 3 Jahresabrechnung 2020

Beschluss

Die Eigentümergemeinschaft genehmigt die Nachschüsse und die Anpassung der Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 2020 auf Grundlage der Jahreseinzelabrechnungen 2020 mit dem Erstelldatum 15.10.2021. Die Eigentümer erklären, dass das keine Entlastung der Verwaltung beinhaltet.

Einstimmig bei 1,00 Enthaltung angenommen.

Die Versammlungsleitung verkündet die Annahme des Beschlusses.

20.12.2023 Himmelsbach

20.12.2023 Himmelsbach

TOP 4 Jahresabrechnung 2021

Beschluss

Die Eigentümergemeinschaft genehmigt die Nachschüsse und die Anpassung der Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 2021 auf Grundlage der Jahreseinzelaabrechnungen 2021 mit dem Erstelldatum 17.10.2022. Die Eigentümer erklären, dass das keine Entlastung der Verwaltung beinhaltet.

Einstimmig bei 1,00 Enthaltung angenommen.
Die Versammlungsleitung verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 5 Jahresabrechnung 2022

Beschluss

Die Eigentümergemeinschaft genehmigt die Nachschüsse und die Anpassung der Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 2022 auf Grundlage der Jahreseinzelaabrechnungen 2022 mit dem Erstelldatum 15.11.2023, mit der Maßgabe, dass die Position 12.1 auf Position 14 umgebucht wird. Die errechneten Nachschüsse und Anpassungsbeträge sind mit Beschlussfassung sofort fällig. Liegt ein SEPA-Mandat vor, bucht die Verwaltung die jeweiligen Nachschüsse am 20.12.2023 ab. Anpassungsbeträge werden ebenfalls am 20.12.2023 bei Vorliegen einer Bankverbindung ausbezahlt bzw. bei bestehenden Rückständen verrechnet. Die Eigentümer erklären, dass das keine Entlastung der Verwaltung beinhaltet.

Einstimmig bei 1,00 Enthaltung angenommen.
Die Versammlungsleitung verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 6 Wirtschaftspian 2024

Frau Grauvogl empfiehlt eine weitere Erhöhung des Wirtschaftsplanes in der Position Heizkosten. Der vorliegende Wirtschaftsplan ~~gem. Vorgaben von Frau Himmelsbach~~ gibt hier €78.000,- vor, aber die Ausgaben 2022 haben bereits rund €80.000,- betragen. Das wird eher mehr werden und sollte vorsorglich auf € 90.000,- wenn nicht sogar auf €100.000,- erhöht werden.

Beschluss

Die Eigentümer beschließen die monatlichen Vorschüsse zur Kostentragung und zur Erhaltungsrücklage auf der Grundlage der überlassenen Wirtschaftspläne 2024 mit dem Erstelldatum 15.11.2023 mit der Maßgabe, dass die Position Heizkosten auf €100.000,- erhöht wird. Die Vorschüsse sind, beginnend ab 01.01.2024, jeweils monatlich im Voraus bis längstens zum 01. eines jeden Monats auf das Gemeinschaftskonto zu leisten. Bei erteiltem SEPA-Mandat werden die Vorschüsse abgebucht. Der Beschluss über die Vorschüsse zur Kostentragung und zur Erhaltungsrücklage gilt solange fort, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse gefasst ist.

Einstimmig angenommen.
Die Versammlungsleitung verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 7 Entlastung Verwaltungsbeirat / Rechnungsprüfer

Beschluss

Den Verwaltungsbeiräten Frau Inge Himmelsbach, Frau Dr. Anja Messerschmitt und Frau Prof. Dr. Anna Quitt wird für die Wirtschaftsjahre 2021 und 2022 Entlastung erteilt.

Einstimmig angenommen.
Die Versammlungsleitung verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 8 Verwalterbestellung

Es stellt sich zuerst Frau Hansel von der Hausverwaltung Schober vor. Danach kommt Herr Hobelsberger von der Hausverwaltung Hobelsberger.
Die Hausverwaltung Heisig hat den Termin aus Zeitgründen abgesagt.

Beschluss

Die Eigentümer bestellen die Hausverwaltung Dilpl.Kfm. Schober GmbH & Co.KG, Hansastr. 134 in 81373 München, mit Wirkung ab 01.01.2024 bis 31.12.2025 als Verwaltung nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes. Die Verwaltergebühr beträgt 29,75 brutto je Wohneinheit, 3,57 Euro brutto je Garagenstellplatz mit Wohneinheit und 5,95 Euro brutto je Garagenstellplatz ohne Wohneinheit.

20.12.2023 Himmelsbach 20.12.2023 A. Messerschmitt

Die Vergütung für die Grundleistungen ist monatlich im Voraus zum Ersten fällig.

Einstimmig angenommen.

Die Versammlungsleitung verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 9 Unterzeichnung Verwaltungsvertrag

Beschluss

Die Eigentümer beauftragen und bevollmächtigen die Verwaltungsbeiräte, den vorliegenden Verwaltungsvertrag und die zugehörige Verwaltervollmacht in der Fassung vom 21.10.2023 für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2025 durch Unterschrift rechtsgültig abzuschließen.

Einstimmig angenommen.

Die Versammlungsleitung verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 10 Beschlussfassung über die Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirats

Beschluss

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

Einstimmig angenommen.

Die Versammlungsleitung verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 11 Beiratswahl / -bestätigung

Beschluss

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die bisherigen Beiräte Frau Inge Himmelsbach, Frau Dr. Anja Messerschmitt und Frau Prof. Anna Quitt weiterhin den Beirat bilden sollen.

Einstimmig angenommen.

Die Versammlungsleitung verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 12 Wohnung 402

Frau Himmelsbach beanstandet, dass bei dem Mieterwechsel der Wohnung 402 Fehler passiert seien: Es habe keine ordnungsgemäße Wohnungsrücknahme stattgefunden. Das vorgelegte Protokoll sei nicht leserlich. Die Wohnung sei in sehr schlechtem Zustand gewesen. Die Instandsetzung der Wohnung habe zu lange gedauert. Auch die Weitervermietung habe zu lange gedauert. Sie, Frau Himmelsbach, habe schließlich einen eigenen Makler beauftragt. Die zu der Verwaltung gehörige Maklerin Frau Ron wollte sie nicht mehr beauftragt wissen.

Beschluss

Die Wohnungseigentümer beauftragen und bevollmächtigen die Verwaltung, mit Zustimmung der Mehrheit der Verwaltungsbeiräte einen Rechtsanwalt damit zu beauftragen, bzgl. des Vorgehens der Bayerischen Wert- und Grundbesitz Verwaltung GmbH im Hinblick auf den Vorgang Mieterwechsel der Wohnung 402 etwaige Forderungen zu klären. Des Weiteren soll geklärt werden, ob / wie ein Verkauf dieser Wohnung möglich sein könnte. Die Kosten gehen zu Lasten des laufenden Etats.

Einstimmig bei 2,00 Enthaltungen angenommen.

Die Versammlungsleitung verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 13 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.

Frau Grauvogl beendet die Versammlung um 18:35 Uhr und wünscht den Eigentümern weiterhin alles Gute.

gez. Ingrid Grauvogl, Versammlungsleitung

gez. Inge Himmelsbach, Verwaltungsbeiratsvorsitzende

20.12.2023 Inge Himmelsbach

gez. Dr. Anja Messerschmitt, Wohnungseigentümerin

20.12.2023 Dr. Anja Messerschmitt

Die Vergütung für die Grundleistungen ist monatlich im Voraus zum Ersten fällig.

Einstimmig angenommen.

Die Versammlungsleitung verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 9 Unterzeichnung Verwaltungsvertrag

Beschluss

Die Eigentümer beauftragen und bevollmächtigen die Verwaltungsbeiräte, den vorliegenden Verwaltungsvertrag und die zugehörige Verwaltervollmacht in der Fassung vom 21.10.2023 für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2025 durch Unterschrift rechtsgültig abzuschließen.

Einstimmig angenommen.

Die Versammlungsleitung verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 10 Beschlussfassung über die Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirats

Beschluss

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

Einstimmig angenommen.

Die Versammlungsleitung verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 11 Beiratswahl / -bestätigung

Beschluss

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die bisherigen Beiräte Frau Inge Himmelsbach, Frau Dr. Anja Messerschmitt und Frau Prof. Anna Quitt weiterhin den Beirat bilden sollen.

Einstimmig angenommen.

Die Versammlungsleitung verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 12 Wohnung 402

Frau Himmelsbach beanstandet, dass bei dem Mieterwechsel der Wohnung 402 Fehler passiert seien: Es habe keine ordnungsgemäße Wohnungsrücknahme stattgefunden. Das vorgelegte Protokoll sei nicht leserlich. Die Wohnung sei in sehr schlechtem Zustand gewesen. Die Instandsetzung der Wohnung habe zu lange gedauert. Auch die Weitervermietung habe zu lange gedauert. Sie, Frau Himmelsbach, habe schließlich einen eigenen Makler beauftragt. Die zu der Verwaltung gehörige Maklerin Frau Ron wollte sie nicht mehr beauftragt wissen.

Beschluss

Die Wohnungseigentümer beauftragen und bevollmächtigen die Verwaltung, mit Zustimmung der Mehrheit der Verwaltungsbeiräte einen Rechtsanwalt damit zu beauftragen, bzgl. des Vorgehens der Bayerischen Wert- und Grundbesitz Verwaltung GmbH im Hinblick auf den Vorgang Mieterwechsel der Wohnung 402 etwaige Forderungen zu klären. Des Weiteren soll geklärt werden, ob / wie ein Verkauf dieser Wohnung möglich sein könnte. Die Kosten gehen zu Lasten des laufenden Etats.

Einstimmig bei 2,00 Enthaltungen angenommen.

Die Versammlungsleitung verkündet die Annahme des Beschlusses.

TOP 13 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.

Frau Grauvogl beendet die Versammlung um 18:35 Uhr und wünscht den Eigentümern weiterhin alles Gute.

gez. Ingrid Grauvogl, Versammlungsleitung

gez. Inge Himmelsbach, Verwaltungsbeiratsvorsitzende

gez. Dr. Anja Messerschmitt, Wohnungseigentümerin

