



Kosten verbunden und die Durchsetzung eines Notwegerechts rechtlich nicht gegeben ist, haben wir erneut Kontakt mit der Nachbargemeinschaft aufgenommen und anlässlich eines Termins am 02.02.2017 Verhandlungen über die dauerhafte Sicherung des Rettungsweges geführt. Zu dieser Verhandlung waren auch die Beiräte beider Gemeinschaften geladen. In diesem Termin stellte Frau Redlich ausdrücklich klar, dass die WEG Max-Planck-Str. 10 einer dinglichen Sicherung des Rettungsweges durch Grundbucheintrag/Baulast nicht zustimmen wird. Einer vertraglichen Vereinbarung zwischen den beiden Wohnungseigentümergeinschaften stehe man allerdings offen gegenüber. Das daraufhin von Frau Redlich unterbreitete Angebot sah eine Einmalzahlung in Höhe von 39.000, EUR von der WEG Max-Planck-Str. 12 an die WEG Max-Planck-Str. 10 vor. Weiterhin sollte die vertragliche Vereinbarung zwischen den Wohnungseigentümergeinschaften eine monatliche/jährliche noch fest zu setzende Kostenpauschale (ohne Anspruch auf Nachweis) für die zukünftige Unterhaltung und Instandsetzung enthalten. Mit dem noch zu errichtenden Teilstück der Feuerwehrezufahrt wären dann Kosten von ca. 50.000,00 EUR für die vertragliche Sicherung auf zu bringen gewesen.

Wir haben die Stadt München über dieses Angebot in Kenntnis gesetzt. Die Antwort der Stadt München machte eine weitergehende Auseinandersetzung mit diesem Angebot überflüssig. Als Ergebnis wurde uns mitgeteilt, dass die rechtliche Sicherung ausschließlich in Form einer Baulast erfolgen muss. Sonstige, privatrechtliche Vereinbarungen gewähren keine dauerhafte Sicherung, so dass eine öffentlich-rechtliche Sicherung erforderlich ist. In Abstimmung mit Ihrem Verwaltungsbeirat haben wir die Planung des herzustellenden 2. Sicherungsweges in Auftrag gegeben. Über die Durchführung der Maßnahme soll anlässlich der anstehenden Eigentümerversammlung Beschluss gefasst werden.

Aufzugsanlagen: Beseitigung der Abweichungen vom Stand der Technik gem. Betriebssicherheitsverordnung

Im Anschluss an die letzte Tüv-Prüfung wurde die Kurzbewertung der beiden Aufzugsanlagen zur Ermittlung der gem. Betriebssicherheitsverordnung erforderlichen und empfohlene Maßnahmen in Auf-

trag geben. Um die Abweichungen vom Stand der Technik zu beseitigen, steht die Ausführung der aus- geschriebenen Arbeiten gem. beiliegendem Ange- botsspiegel zur Beschlussfassung an.

Das Angebot der Firma Liftgut über den Betrag von 21.301,00 EUR brutto haben wir hinterfragt. Es wurde in dem Angebot fälschlicherweise eine nicht ausge- schriebene doppelwirkende Bremsfangvorrichtung mit eingerechnet. Das Angebot über 18.207,00 EUR brutto entspricht der Ausschreibung.

Erhöhung der Verwaltervergütung

Seit dem 01.01.2007 sind wir als WEG-Verwaltung für Sie tätig. In den letzten Jahren hat der Gesetzgeber eine Vielzahl von zusätzlichen Aufgaben und Anforderungen an die WEG-Verwalter gestellt. Die daraus resultierenden Kosten haben wir in den letzten vier Jahren nicht an Sie weitergegeben. Ihr Objekt im speziellen, mit seinen Besonderheiten (Mehrrhausanlage, Heizungsbetriebsgemeinschaft mit anspruchsvoller, technischer Ausstattung und entsprechendem Wartungsbedarf, herrschenden und dienenden Grunddienstbarkeiten mit der Nachbareigentümergeinschaft) hat in den vergangenen Jahren zeitintensive Betreuung gefordert und auch bekommen. Wir möchten auch in Zukunft für Ihre Eigentümergemeinschaft eine kunden- und leistungsorientierte Verwaltungsleistung anbieten. Da auch unser Büro- betrieb den allgemeinen Kostensteigerungen für Bewirtschaftungs- und Personalkosten unterliegt, bitten wir um Verständnis, dass wir eine Erhöhung der Vergütung um 2,50 EUR/mtl. je Wohneinheit und 1,50 EUR/mtl. je Tiefgaragenstellplatz, jeweils zzgl. USt. ab 01.07.2017 zur Beschlussfassung stellen.

Belegprüfung

Die Belegprüfung durch Ihren Verwaltungsbeirat Frau Curie, Herrn Einstein und Herrn Darwin fand am 13.05.2017 unseren Geschäftsräumen statt. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Alle Rechnungen und Belege zur Verwaltungsabrechnung 2016 können nach vorheriger Terminabstimmung in unseren Geschäftsräumen eingesehen werden. Um einen zügigen Versammlungsablauf zu gewährleisten bitten wir ausdrücklich darum, Fragen zur Verwaltungsabrechnung 2016 (formeller oder inhaltlicher Art) im Vorfeld der Eigentümerversammlung mit der Verwaltung zu klären.

INSTANDHALTUNG WOHNUNGEN

In die Verwaltungsabrechnung 2016 wurden Instandhaltungskosten in Höhe von 15.791,75 EUR eingestellt. Auf das Gewerk Heizung/Sanitär entfielen 7.971,93 EUR (Reparaturen an der Gasleitung der Heizung, der Feuerlöschleitung, Austausch von Strangventilen, Ortung und Beseitigung von div. kleineren Wasserschäden, Beseitigung von Rohrverstopfungen, Kennzeichnung von Wassersteigesträngen). 3.637,87 EUR wurden für das Gewerk Elektro aufgewendet (Instandsetzung Signalhupe der Gas-Wächteranlage, Stromkreisabsicherung für die Bewässerungsanlage, Lieferung und Installation von Beleuchtung und Bewegungsmeldern für die Mülltonnen-Einhausung, Erneuerung von Außenwandleuchten) 1.974,39 EUR entfielen auf die Instandsetzung an den Aufzugsanlagen (defekte Störungsleuchten, Einstellung von Riegelhülsen zur Türverriegelung, Schlosserneuerung Trenntür, Bewertung der Aufzugsanlagen nach der Betriebssicherheitsverordnung). Die verbleibenden 2.207,56 EUR entfielen auf div. Kleinreparaturen, Leuchtmittel und die Bestückung der Klingelanlage.

Instandhaltung Tiefgarage

In die Verwaltungsabrechnung 2016 wurden Instandhaltungskosten für die Tiefgarage in Höhe von 1.558,34 EUR eingestellt. Diese entfielen auf die Instandsetzung der Rolltor-Anlage (Einrichtung von Laufschienen und Endschalter), Erneuerung der Außenleuchte mit Dämmungsschalter am Treppenabgang zur Tiefgarage, Umstellung der Außenbeleuchtung der Tiefgarageneinfahrt auf LED, Lieferung von Leuchtmitteln.

Instandhaltungsrücklage Wohnungen

Der Rücklage Wohnungen wurden 140.045,51 EUR entnommen.

11.904,21 EUR entfielen auf die Erneuerung der Schließanlage. 5.645,96 EUR entfielen auf die Grundreinigung der Fallstränge und Grundleitungen. Für die Neugestaltung der Außenanlagen wurden 113.173,01 EUR aufgewendet. Weitere 9.322,33 EUR entfielen auf brandschutztechnische Maßnahmen (Erstellung und Lieferung von Feuerwehrplänen, Brandschutzgutachten, Ertüchtigung der Feuerwehraufstellfläche nach Auflage der Feuerwehr).

Geschäftsbericht der Verwaltung
Max-Planck-Str.12
80336 München

Vorlage zur Eigentümerversammlung
am 21.06.2017

Miro Immobilien e.Kfr.
Niermannsweg 11 · 40699 Erkrath



Instandhaltungsrücklage Tiefgarage

Der Rücklage Tiefgarage wurden 6.045,86 EUR entnommen.

Für die gutachterliche Stellungnahme zum Wassereinbruch in der Tiefgarage wurden 989,66 EUR aufgewendet. 1.215,59 EUR entfielen auf die gutachterliche Stellungnahme des Kölner Instituts für Baustoffprüfung für die Entnahme von Bohrmehlproben zur Bestimmung des Chloridgehaltes. Das Prüfzeugnis liegt zwischenzeitlich vor.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass an zwei Stellen eine erhöhte Cloridbelastung in der Bodenplatte (Parkplatz 5/33) und in der Wandscheibe (Parkplatz 1/Ausfahrt) vorliegt, da hier Feuchtigkeit über einen längeren Zeitraum unmittelbar vor der Wand bzw. auf der Bodenplatte verweilt. Es ist vorgesehen, die angrenzenden Bauteile vor Feuchteintrag und Cloridbelastung zu schützen.

Für die Neugestaltung der Außenanlagen wurden anteilig 3.548,33 EUR aufgewendet. Weitere 292,28 EUR entfielen auf anteilige brandschutztechnische Maßnahmen.

Die gesunkenen Allgeminestromkosten (Guthaben 6.695,22 EUR) sind auf einen Ablesefehler des Versorgers im Jahr 2014 zurück zu führen. Der Zähler wies in der Abrechnungsperiode 2014 einen Verbrauch von 35.323 kWh aus. Entsprechend hoch wurden die monatlich zu leistenden Abschläge für das Jahr 2015 eingestuft. Insgesamt wurden für diesen Zähler 8.426,00 EUR (11 x 766,00 EUR) in die Abrechnung 2015 eingestellt.

Aufgrund des vorangegangenen Ablesefehlers wurden in 2015 lediglich 578 kWh verbraucht. Das für diesen Zähler resultierende Guthaben in Höhe von 8.219,38 EUR wurde im Rahmen der Einnahmen/Ausgabenabrechnung in die Abrechnung 2016 eingestellt, gleichzeitig erfolgte eine Reduzierung der monatlichen Abschläge für 2016 auf 220,00 EUR (11 x 20,00 EUR).

Die Schlussrechnung für das Jahr 2016, die in der Abrechnung 2017 Berücksichtigung finden wird, weist wieder einen schlüssigen Verbrauchswert von 13.171 kWh aus. Ab dem Jahr 2017 erstellen die Stadtwerke München die Jahresabrechnungen jeweils vom 01.01. bis zum 31.12. eines Jahres.

Durch die Umstellung des Abrechnungszeitraumes hat sich im Jahr 2016 ein deutlich längere Abrechnungszeitraum ergeben.

Der Abrechnungszeitraum 2016 betrug 423 Tage, der Abrechnungszeitraum 2015 dagegen nur 359 Tage. Im Jahr

2017 werden sich daher die zu leistenden Beträge wieder auf dem üblichen Niveau einpendeln.

Hausgeldrückstände

Gegen den Eigentümer Klamm bestanden im Jahr 2016 Hausgeldforderungen in Höhe von 9.844,49 EUR. Im Rahmen der Zwangsversteigerung der Wohnung konnten wir 3.880,00 EUR realisieren, da wir die bevorrechtigten Forderungen (rückständige Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren) im Zwangsversteigerungsverfahren angemeldet haben. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf 5 % des nach §74 a Abs. 5 festgesetzten Wertes (hier 77.600,00 EUR). Per 31.12.2016 bestehen Hausgeldrückstände in Höhe von 5.964,49 EUR gegenüber dem Eigentümer Klamm. Neuer Eigentümer der Wohnung Nr. 1A ist durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung am 15.01.2015 Herr John Rockefeller, Max-Planck-Str. 12, 80336 München.

Beschlussumsetzungen, Eigentümerversammlung vom 16.06.2016

Erneuerung der Schließanlage

Anlässlich der Eigentümerversammlung vom 18.08.2015 wurde die Erneuerung der Schließanlage beschlossen. Für die Maßnahme war ein Maximalkostenvolumen von 12.000 EUR netto (14.280 EUR brutto) vorgesehen. In Abstimmung mit ihrem Verwaltungsbeirat wurde die Fa. Schlüsseldienst- Key GmbH mit der Lieferung und Montage der Schließanlage beauftragt. Die Leistungen wurden im März 2016 erbracht. Unsere erfolgreichen Vertragsverhandlungen haben dazu geführt, dass wir den Austausch der Schließanlage für 11.904,21 EUR (brutto) realisieren konnten. Ersparnis somit 2.375,79 EUR. Die Kosten wurden der Rücklage entnommen.

Reinigung der Grund- und Fallleitungen

Die Wohnungseigentümer hatten anlässlich der v. g. Eigentümerversammlung die Grundreinigung der Fallstränge und der Grundleitung mit einem max. Kostenvolumen von 7.200,00 EUR netto (8.568,00 EUR brutto) beschlossen.

Wir haben die Maßnahme im Anschluss an die Eigentümerversammlung noch einmal ausgeschrieben. Unter Ausschöpfung von Rahmenvertragskonditionen und vertraglichen Nachverhandlungen konnten

wir die Maßnahme für 5.645,96 EUR (brutto) realisieren. Kostenersparnis somit 2.922,04 EUR.

Die Arbeiten wurden im November 2016 durch die Fa. Rohrglück GmbH ausgeführt. Die Kosten wurden der Rücklage entnommen.

Neugestaltung der Außenanlage

Die Neugestaltung der Außenanlage wurde auf der Grundlage der Beschlussfassungen vom 13.11.2014, 18.08.2015 und 27.04.2016 im Jahr 2016 fortgesetzt. Die Kosten in Höhe von 116.721,34 wurden anteilig der Rücklage Wohnungen (113.173,01 EUR) und der Rücklage Tiefgarage (3.548,33 EUR) entnommen. Die Kosten setzen sich zusammen aus den Architektenleistungen für Planung, Baubegleitung und Schlussabnahme, den Kosten der Durchführung von Fällarbeiten im Bestand, der Bodenaufbereitung und der Lieferung und Neupflanzung nach Pflanzplan. Weiterhin enthalten sind die Kosten der Lieferung und Installation neuer Gehweglampen, die Überarbeitung der Rasenflächen, die Lieferung und Pflanzung von ca. 6.000 Stück dauerhaft verwildernder Blumenzwiebeln, die Verlegung von Versorgungsleitungen (Strom/Wasser) in den Pflanzungen und die Lieferung und Installation einer Beregnungsanlage.

Geplante Beschlussfassungen zur anstehenden Eigentümerversammlung

Herstellung eines barrierefreien Hauszugangs, Installation eines Plattform-Lifts

Durch den Miteigentümer Herrn Otis wurde der Antrag auf Herstellung eines barrierefreien Hauszugangs bzw. Hauszugänge gestellt.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass ein Anspruch auf die Erstellung eines barrierefreien Hauszugangs von Personen besteht, die aufgrund des Alters oder einer Behinderung darauf angewiesen sind. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann das nicht durch eine ablehnende Beschlussfassung verhindern.

Eine bauliche Veränderung liegt nach Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes jedoch vor. Diese ist allerdings hinzunehmen, weil sie im Hinblick auf eine alters- und behindertengerechte Ausstattung einer Wohnungseigentümergeinschaft nach § 14 WEG keinen Nachteil darstellt. Allerdings sieht § 16 Abs. 6 WEG in solchen Fällen vor, dass eine Kostentragungslast nur bezüglich der zustimmen Wohnungseigentümer entsteht.

Dies hat zur Folge, dass anlässlich der anstehenden Eigentümerversammlung eine namentliche Abstimmung vorgenommen werden muss. Wer für den Plattformlifter sein Votum abgibt, wird ebenso wie sein Rechtsnachfolger mit Kosten der Erstellung und des Unterhaltes belastet. Die anderen Wohnungseigentümer ebenso wie ihre Rechtsnachfolger sind von diesen Kosten freigestellt. Damit steht auch fest, dass eine Allstimmigkeit für die Beschlussfassung nicht notwendig ist.

Im Zuge der Neugestaltung der Außenanlage sind bereits Vorarbeiten für den späteren Einbau von Plattformliftern geleistet worden. Die reinen Lieferungs- und Installationskosten betragen nach den vorliegenden Angeboten, die in den Räumlichkeiten der Verwaltung eingesehen werden können, ca. 10.000,00 EUR bis 12.000,00 EUR je Lifter. Die Entscheidung über die Realisierung der Lifter an einem oder an beiden Hauseingängen obliegt der Wohnungseigentümerversammlung im Rahmen der Vorbefassung.

Fassadenreinigung

Ein Beschluss über die Reinigung der Fassade mit einem maximalen Kostenvolumen von 24.000 EUR brutto soll anlässlich der anstehenden Eigentümerversammlung erfolgen. Da trotz rechtzeitig erfolgter Ausschreibung bis zum heutigen Tag lediglich ein Angebot vorliegt, erfolgt die Beschlussfassung im Rahmen der Vorbefassung.

Feuerwehruzufahrt

Anlässlich der Eigentümerversammlung vom 18.08.2015 wurde die Verwaltung angewiesen, eine einmalige Zahlung bis zu einer maximale Höhe von 10.000,00 EUR an die WEG Max-Planck-Str. 10 für die dauerhaft rechtliche Sicherung der Nutzung des vorliegenden Rettungsweges zu leisten. Das von uns unterbreitetes Angebot wurde von der Fa. Unlauter, Frau Redlich, im Juni 2016 als „nicht ausreichend attraktiv“ abgelehnt. Im Anschluss an diese ablehnende Stellungnahme haben wir, in Abstimmung mit Ihrem Verwaltungsbeirat, die Durchsetzung eines Notwegerechts prüfen lassen.

Als Ergebnis wurde uns mitgeteilt, dass Ansprüche gegen Eigentümer des Nachbargrundstückes auf Eintragung eines Wegerechtes bzw. einer Baulast nicht bestehen, solange die Möglichkeit besteht, auf dem eigenen Grundstück - mit welchem Aufwand auch immer - eine Feuerwehruzufahrt herzustellen. Vor dem Hintergrund, dass die Herstellung des Rettungsweges mit erheblichen