Versammlungsprotokoll

über die ordentliche Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft
Nibelungenpark GdWE 3 Wotanstr. 6-22, Isoldenstr. 2-6

Datum der Versammlung:	Mittwoch, den 04. Juni 2025
Versammlungsbeginn /-ende:	17:10 – 18:45 Uhr
Versammlungsort:	Stadthalle Germering, Emerenz-Meier-Raum, Landsberger Straße 38
Beschlussfähigkeit (zu Beginn):	403,92 / 1.000 stel MEA (Miteigentumsanteile)
Versammlungsleiter:	Klaus Baisch (Verwalter) in Vertretung der Firma Ralph Scharrer oHG Hausverwaltung seit 1913, Junkersstraße 1 82178 Puchheim b. München

---

TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Hausverwaltung, vertreten durch Herrn Baisch als Versammlungsleiter, eröffnet die Versammlung um 17:10 Uhr und begrüßt die Anwesenden.
Die Versammmlung ist beschlussfähig.
Zu Beginn sind 403,92/1.000 stel Miteigentumsanteile persönlich anwesend oder rechtswirksam vertreten. Die Einladung erfolgte form- und fristgerecht.

Bericht über das Vergangene Geschäftsjahr 2024 und Ausblick auf das Geschäftsjahr 2025, sowie die weitere Vorgehensweise in Hinsicht auf die zukünftige Heizungsthematik und der in der Zukunft immer höheren CO^2 Umlage.

Hinweis auf die Problematik von versicherungsrelevanten Maßnahmen an den Fugen im Badezimmer z.B. Übergänge von Fliesen an der Badewanne bzw. Duschwanne.

Hinsichtlich des Einbaues der BioCat Anlage wurden bei der Wartung kaum noch Kalkrückstände festgestellt

TOP 2 Genehmigung der Abrechnung 2024

Die Rechnungsprüfung fand am 18.03.2025 statt und wurde von Frau Dittrich, Frau Weber, Herrn Böttner und Herr Anthes durchgeführt. Die Abrechnung wird zur Verabschiedung empfohlen.

Die Rechnungsprüfer berichten. Die Abrechnungen wird zur Verabschiedung empfohlen.

Beschlussantrag:
Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2024 vom 03.03.2025 werden genehmigt und sofort fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt mit dem auf die Versammlung folgenden Kalendermonat. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter - sofern kein anderweitiger Rückstand besteht - zu diesem Termin auszukehren.

Beschlussergebnis: angenommen

Ja:	einstimmig
Nein:	keine
Enthaltungen:	keine

Damit ist der vorgenannte Beschlussantrag angenommen.

TOP 3 Entlastung der Rechnungsprüfer und der Beiräte

Der Verwalter bedankt sich bei den Rechnungsprüfern und Beiräten für die Zeit und die geleistete Arbeit und schlägt diese zur Entlastung vor.

Beschlussantrag:
Die Eigentümer beschließen, dass den Rechnungsprüfern und den Beiräten für das vergangene Geschäftsjahr Entlastung erteilt wird.

Beschlussergebnis: angenommen
Ja: einstimmig
Nein: keine
Enthaltungen: keine

Damit ist der vorgenannte Beschlussantrag angenommen.

TOP 4.1 Waschmaschinennutzung

Dieses Thema soll im gesamten Nibelungenpark besprochen werden und möglichst ein Beschluss hierzu erfolgen. Es ist zu klären, ob hier eine Beibehaltung der Waschmaschinennutzung mit Münzzähler, 1. weiterhin gewünscht wird und 2. die Preise für die Nutzung, wegen der gestiegenen Energiekosten (z.B. Strom, Wasser, Abwasser etc.), angehoben werden sollen. Erstattung 2024: Wotanstr. 8: 48,07 EUR, Wotanstr. 14: 102,08 EUR, Wotanstr. 20: 16,30 EUR.

Herr Baisch stellt das Thema vor und die Eigentümer beraten, welche Entscheidung getroffen werden soll. Es folgt der Beschlussantrag.

Beschlussantrag:
Hiermit beschließt die Eigentümergemeinschaft, dass die gemeinschaftlicheWaschmaschinennutzung bestehen bleiben soll.

Beschlussergebnis: angenommen
Ja: mehrheitlich
Nein: 5
Enthaltungen: 5

Damit ist der vorgenannte Beschlussantrag angenommen.

TOP 4.2 Antrag: Umwandlung der Waschräume / Trockenräume zum Fahrradabstellraum

Sollte sich die GdWE (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer) dazu entschließen, die Waschräume bzw. die Trockenräume nicht mehr so zu nutzen, liegt ein Antrag zur "Umwandlung" in Fahrradabstellräume vor. Hieru sollte ggf. eine Beschlussfassung erfolgen.

Da im Tagerordnungspunkt 4.1. beschlossen wurde dass die Waschmaschinen bleiben, ist dieser Tagesordnungspunkt hier ersatzlos gestrichen.

TOP 5 Malerarbeiten der Wohnungstüren in der Isoldenstr. 4 -6

In der letzten Versammlung wurde beschlossen, dass ein Angebot für das Streichen der 16 (5 + 11)roten Wohnungstüren in der Isoldenstr. 4-6 eingeholt werden sollte. Die Kosten belaufen sich laut Angebot auf ca. 4.341,12 EUR brutto. Das Angebot wird vor der Eigentümerversammlung an alle Eigentümer per E-Mail versendet.
Es soll darüber gesprochen und möglichst von der GdWE Isoldenstr. 4-6 eine Beschlussfassung erfolgen.

Herr Baisch stellt alle Punkte zu diesem Thema vor und der Tagesordnungspunkt wird anschließend wegen mangelndem Interesse zurückgezogen.

TOP 6 Antrag: Schaden Kaltwasserleitung von Frau Bimüller und Frau Wolf

Frau Bimüller stellt einen Antrag auf Behebung des Schadens an der Kaltwasserleitung im Dachgeschoss der Wotanstr. 12 und die unverzügliche Einleitung hierfür erforderlicher Maßnahmen.

Schadensbeschreibung:
Seit Bezug der Dachgeschosswohnungen führt die Kaltwasserleitung stark erwärmtes Wasser, sodass insbesondere während der Heizperiode kein kaltes Wasser entnommen werden kann. Um überhaupt annähernd kaltes Wasser entnehmen zu können, ist ein minutenlanges Spülen der Leitung erforderlich. Dabei vergeht eine erhebliche Menge Trinkwasser ungenutzt, was sowohl aus ökologischer als auch aus wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar ist. Auch die Toilettenspülung erfolgt demnach mit warmem Wasser. Dies führt regelmäßig zur Bildung von Kondenswasser, das aus dem Spülkasten austritt und Feuchtigkeitsschäden sowie Wasserflecken im Sondereigentum verursacht. Zudem haben Nutzerinnen und Nutzer nach der Betätigung der Spülung regelmäßig nasse Hände.

Darüber hinaus besteht ein latentes Risiko der Legionellenbildung, da sich die Wassertemperatur dauerhaft im kritischen Bereich befindet. Die regelmäßig durchgeführte Trinkwasserbeprobung schließt derzeit jedoch das Kaltwassersystem nicht mit ein, wodurch ein mögliches Gesundheitsrisiko nicht ausgeschlossen werden kann.

Feststellung des Schadens:
Der Schaden ist den jeweiligen Hausverwaltungen der WEG seit Bezug der Dachwohnungen bekannt. Er war bereits mehrfach Gegenstand der Eigentümerversammlungen und liegt laut bisherigen Untersuchungen im Gemeinschaftseigentum begründet.

.

Beschlusslage:
Die WEG hat am 17. Juli 2024 unter Tagesordnungspunkt 5 mehrheitlich beschlossen, das zugehörige Gerichtsverfahren gegen die insolvente Firma Wiegerling Immobilien GmbH mit dem Aktenzeichen 515/21 einzustellen

Die Eigentümer informieren sich gegenseitig über den aktuellen Stand der Situation und diskutieren über mögliche Maßnahmen um den Ist-Zustand zu verbessern.

Da Frau Bimüller und Frau Wolf nur durch Vollmachten vertreten sind, ist eine Entscheidung schwierig zu treffen.

Beschlussantrag:
Hiermit beschließt die Untergemeinschaft der Wotanstraße 12-16, dass mindestens zwei Beiräte mit der Hausverwaltung ermächtigt werden, ohne drei Angebote ein zu holen, die Fachfirma Pfab zu beauftragen, den Mangel in den beiden Dachgeschosswohnungen bei Frau Bimüller und Frau Wolf, der warmen Kaltwasserleitungen im Bad untersuchen zu lassen und wenn dies mit einfachen Arbeiten möglich ist, auch abstellen zu lassen.

Den Beiräten und der Hausverwaltung wird hierzu ein Betrag von maximal 15.000 EUR brutto freigegeben und über die Instandhaltungsrücklage finanziert.

Beschlussergebnis: angenommen

Ja:	mehrheitlich
Nein:	2
Enthaltungen:	5

Damit wird der vorgenannte Beschluss angenommen.

TOP 7 Beauftragung Architekt bzgl. LV für die Rettungswege

Die Hausverwaltung wird zum aktuellen Stand bezüglich der Rettungswege berichten. Es soll eine Beschlussfassung zur Beauftragung eines Architekten für die notwendige Erstellung eines Leistungsverzeichnisses zur Umsetzung des erforderlichen Brandschutzkonzeptes erfolgen.

Herr Baisch führt in den Tagesordnungspunkt ein und das ein Bau-Ing./Architekt beauftragt werden muss, da der zweite Rettungsweg lt. einer Vorgabe des Bauamtes Germering erforderlich ist.

Es wurden vier Angebote bei Bau Ing./Architekten angefragt, 3 würden zunächst nur nach Stundennachweis die Planung und das Konzept des zweiten Rettungsweges mit Frau Gribl erarbeiten.

Beschlussantrag:
Die Eigentümergemeinschaft beschließt, einen Bau-Ing. oder Architekten nach HOAI gemäß den Vorlagen der Brandschutz-Ing. Frau Susanne Gribl zu beauftragen, ein Konzept zu planen bzw. zu erarbeiten, welches zur Vorlage beim Bauamt Germering zur Genehmigung eingereicht werden kann.
Die Hausverwaltung wird hierzu ermächtigt. Die Kosten werden aus der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Beschlussergebnis: angenommen

Ja:	einstimmig
Nein:	keine
Enthaltungen:	keine

Damit ist der vorgenannte Beschlussantrag angenommen.

TOP 8 Genehmigung Wirtschaftsplan 2025

Im Rahmen der Rechungsprüfung wird ein neuer Wirtschaftsplan anhand der prognostizierten und bereits bekannten Kosten aufgestellt und mit dem Beirat / Rechnungsprüfung besprochen. Die Instandhaltungsrücklagen werden um 5.000 EUR im Jahr erhöht. Die Erhöhung im Wirtschaftsplan wird erklärt und auf die monatliche Summe runtergebrochen.

Beschlussantrag:
Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Wirtschaftsjahr 2025 vom 09.04.2025 werden genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmals im Januar 2025.
Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 gelten so lange fort, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Bei einem Vorschüsse-Rückstand in Höhe von zwei Monatsbeiträgen hat der Verwalter das Recht, das restliche Jahressoll insgesamt vorfällig zu stellen.
Die Verrechnungen aus dem Wirtschaftsplan sowie die neuen Wohngeldvorauszahlungen erfolgen zum 01.07.2025.

Beschlussergebnis: angenommen

Ja:	einstimmig
Nein:	keine
Enthaltungen:	keine

Damit ist der vorgenannte Beschlussantrag angenommen.

TOP 9.1 Sonstiges 1

Es wird über weitere Belange der Eigentümergemeinschaft gesprochen und ggf. Wünsche für kommende Versammlungen (Tagesordnung) geäußert.
Der Verwalter weist ausdrücklich darauf hin, dass Beschlüsse, die unter diesem Tagesordnungspunkt gefasst werden, und die nicht ausdrücklich in der Tagesordnung stehen, aus formalen Gründen binnen einer Monatsfrist anfechtbar sind.

Es soll darüber beschlossen werden, dass die Eigentümer die Mieterdaten (wegen Erreichbarkeit ihrer Mieter) für Notfälle an die Hausverwaltung übermitteln sollen. Generell sollen die Daten der Eigentümer und Mieter aktuell sein, damit die Hausverwaltung für die Gemeinschaft ordnungsgemäß tätig sein kann.

TOP 9.2 Sonstiges 2

Es soll über die Thematik Specht-Löcher in den Fassaden und deren Kosten gesprochen und ggf. beschlossen werden.

Wegen dem aktuell noch laufendem Nistschutz können die Spechtlöcher erst im Herbst beseitigt werden.

TOP 9.3 Sonstiges 3

Es soll über den Pflanzenbewuchs auf den Dachterrassen und den Balkonen gesprochen und ggf. beschlossen werden.

Herr Baisch erklärt nochmal die Wichtigkeit der Begrünung und ihre fachgerechte Unterhaltung. Das z.B. Wurzelwerk die Dachhaut beschädigen kann und dann eine teure Instandhaltung nötig ist.

Daraufhin wird erwähnt das auch die Gärten nicht immer dem in der Hausordnung angegebenem Standard entsprechen und dies vor Ort besichtigt werden sollte, um eventuelle Verstöße zu dokumentieren.

Beschlussantrag:
Hiermit beschließt die Eigentümerversammlung, dass der Hausverwaltung nach vorheriger Begehung ermöglicht wird, einen Rechtsanwalt einzuschalten, wenn ein Eigentümer gegen die Teilungsvereinbarung verstösst.
Dies betrifft z.B. Hecken, Sichtschutzwände ect.

Beschlussergebnis: angenommen

Ja:	mehrheitlich
Nein:	1
Enthaltungen:	11

Damit ist der vorgenannte Beschlussantrag angenommen.

TOP 9.4 Sonstiges 4

Das Thema Baumbeschnitt im Herbst 2025, einen größeren oder kleineren Beschnitt, soll besprochen und möglichst beschlossen werden.

Es wird darüber diskutiert, was genau geschnitten werden soll -> TotholzDa in diesem Frühjahr die Firma Grünwerk sehr viel geschnitten hat, wird empfohlen erst mal klein anzufangen.

Beschlussantrag:
Die Eigentümergemeinschaft beschließt für den Herbst 2025 einen ausführlicheren Beschnitt von Totholz in Abstimmung mit dem Beirat..

Beschlussergebnis: angenommen

Ja:	einstimmig
Nein:	keine
Enthaltungen:	keine

Damit ist der vorgenannte Beschlussantrag angenommen.

TOP 9.5 Sonstiges 5

Der Nibelungenpark leidet an einem vermehrten "Tauben-Problem" wie es insbesondere die WEG 4+6, hervorgerufen durch das Füttern der Tauben, betrifft.

Die Hausverwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass das Füttern von Tauben durch die Stadt Germering und der Hausordnung ausdrücklich verboten ist!
Wir müssen daher alle Bewohner auffordern der Anordnung nachzukommen, da es ansonsten zu Strafanzeigen kommen kann.

TOP 9.6 Sonstiges 6

Das Müll Problem in den Müllhäuschen und die nicht ordnungsgemäße Müll-Entsorgung durch die Bewohner soll besprochen werden und ggf. eine Beschlussfassung hierzu erfolgen.

Herr Baisch stellt das Problem vor und erläutert die Lösungsvorschläge.
Die Eigentümer sind sich schnell einig wie vorgegangen werden soll.

Beschlussantrag:
Die Eigentümerversammlung ist sich einig das mehrsprachige oder zumindest sprachneutrale Schilder zur Mülltrennung in den Müllhäuschen und im Aushang angebracht werden sollen.

Beschlussergebnis: angenommen

Ja:	einstimmig
Nein:	keine
Enthaltungen:	keine

Damit ist der vorgenannte Beschlussantrag angenommen.

Mangels weiterer Wortmeldungen wird die Versammlung um 18:45 Uhr geschlossen.

82178 Puchheim, den 09.07.2025

Für die Richtigkeit des Versammlungsprotokolls:

Versammlungsleiter

Verwaltungsbeirat