

Beschluss-Protokoll Nr. - 40 -

der ordentlichen Versammlung 2025 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft In den Gruben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 18.03.2025 im Büro der Hausverwaltung, Friedrich-Ebert-Straße 4, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 13.02.2025. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 14 (2) der Teilungserklärung und erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde um 17:01 Uhr eröffnet und um 17:54 Uhr geschlossen.

4. Anwesenheit

Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 715,16/1.000-stel

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Herr Michael Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

Beschlüsse zu TOP 1 – Jahresabrechnung 2024

Die durchgeführten Maßnahmen sowie die Jahresabrechnung 2024 wurden besprochen. Der Vermögensbericht für das konkrete Wirtschaftsjahr wurde den Eigentümern vorab übermittelt.

a) Genehmigung der Jahresabrechnung 2024

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2024 vom 13.02.2025 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt am 02.04.2025. Etwaige Guthaben der Eigentümer hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszubezahlen. Eigentümer ohne Einzugsermächtigung sind verpflichtet, ihre Nachschüsse zur Fälligkeit auf das Konto der Eigentümergeinschaft zu überweisen.

Die Zinserträge sind der Erhaltungsrücklage zuzuführen und werden nicht ausgeschüttet.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 715,16/1.000-stel

 Enthaltungen: keine

 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: *Der Beschlussantrag wurde angenommen.*

b) Wirtschaftsplan 2025: Festlegung der künftigen Vorschüsse

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 vom 13.02.2025 werden genehmigt.

Die Vorschüsse werden in 12 gleichen Beträgen jeweils zum 1. Buchungstag eines Monats fällig, erstmalig im April 2025. Kommt ein Eigentümer mit mehr als einer Monatsrate in Verzug, wird der gesamte Restjahresbetrag in einer Summe auf einmal fällig.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf die Gutschrift auf dem Konto der Eigentümergeinschaft In den Grüben 138 - 144, 84489 Burghausen an. Liegt ein SEPA-Lastschriftmandat vor, wird der Verwalter von diesem zum Fälligkeitstermin Gebrauch machen.

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 715,16/1.000-stel

 Enthaltungen: keine

 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: *Der Beschlussantrag wurde angenommen.*

Beschluss zu TOP 2 – Beschlussfassung hinsichtlich der Änderung der bestehenden Wohngebäudeversicherung

Anmerkung: Bis dato waren Folgeschäden, die aufgrund einer undichten Fuge entstanden sind, mit der Wohngebäudeversicherung abgedeckt (eine neue Fuge wurde nie bezahlt, Folgekosten wie z. B. eine notwendige Trocknung schon). Aufgrund eines BGH-Urteils aus dem Jahr 2021 sind ab Januar 2025 jedoch keine Folgeschäden mehr mit der bisherigen Prämie abgedeckt.

Nunmehr besteht die Möglichkeit, dies über die sog. „Fugenklausel“ in den bisherigen Wohngebäudeversicherungsvertrag gegen eine Mehrprämie einzuschließen.

Sofern die Eigentümergeinschaft diesen Einschluss ablehnt ist bei Schäden mit nicht unerheblichen Kosten zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund empfehlen wir parallel, den Zustand von Fugen im Nassbereich regelmäßig zu überprüfen bzw. warten zu lassen (diese Verantwortung obliegt Ihnen als Sondereigentümer).

Derzeit ist die Wohngebäudeversicherung bei der Allianz; nachdem die Gefahr Feuer allerdings anderweitig eingedeckt ist, kann ein Einschluss nicht ohne weiteres erfolgen. Es soll daher entschieden werden, ob ein Einschluss überhaupt gewünscht wäre; aufgrund dieser Grundlagenentscheidung wird die Verwaltung ggf. Angebote bei den betroffenen Versicherungen einholen.

Die Eigentümer beauftragen die Verwaltung, für den Einschluss der sog. Fugenklausel ein Angebot bei der Allianz sowie bei der Versicherungskammer Bayern einzuholen. Weitere Entscheidungen werden in der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung getroffen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 649,29/1.000-stel

 Enthaltungen: keine

 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: *Der Beschlussantrag wurde angenommen.*

TOP 3 – Information zum Gebäudeenergiegesetz

Die Verwaltung informiert über die Änderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) im Umgang mit fossilen Brennstoffen. Es wird seitens des Gesetzgebers gefordert, dass sich der regenerative Anteil sukzessive erhöht (15 % ab 2029, 30 % ab 2035, 60 % ab 2040 sowie 100 % ab 2050). Für Wohnanlagen mit Gasheizung ist es voraussichtlich möglich, dies über einen Biogasanteil abzudecken. Bei Gebäude mit Heizöl sind umfangreiche Investitionen erforderlich.
ohne Beschlussfassung

TOP 4 – Wünsche und Anträge

Frau Tilse spricht die Reinigung der Dachflächen 142, 144 sowie der Balkonüberdachung der Einheit 12 an. Durch das bestehende Moos können sich Schindeln anheben, was zu Wassereintritten führen kann. Die Kosten belaufen sich auf ca. 500 € brutto. Die anwesenden Eigentümer stimmen der Reinigungsmaßnahme zu.

Frau Kirchner (Vertretung für die Eigentümerin, Frau Kalmowicz) spricht an, dass Ihre Mieter einen Stromanschluss in der Tiefgarage möchten. Die Verwaltung informiert über die notwendigen Gegebenheiten die erfüllt werden müssen. Ggf. wird ein Beschlussantrag für die nächste ordentliche Eigentümerversammlung gestellt.

Bei der Beleuchtung der Tiefgaragenzufahrt sind bei mehreren Lampen die Scheiben gebrochen. Die Verwaltung wird eine mögliche Reparatur überprüfen.

Herr Wagner weist auf den Lärm durch den neu gegründeten Dartverein im Keller hin. Dieser wurde laut Herrn Waas, der die Information von Herrn Hinterwinkler (Ordnungsamt Burghausen) hat, durch die Stadt genehmigt. Die Eigentümerin, Frau Kalmowicz kümmert sich um eine mögliche Behebung der Lärmbelästigung.

Beschluss-Protokoll Nr. - 39 -

der ordentlichen Versammlung 2024 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft In den Gruben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 25.06.2024 im Büro der Hausverwaltung, Friedrich-Ebert-Straße 4, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 17.05.2024. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 14 (2) der Teilungserklärung und erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde um 17:01 Uhr eröffnet und um 17:28 Uhr geschlossen.

4. Anwesenheit

Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 843,03/1.000-stel

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Herr Michael Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

Beschlüsse zu TOP 1 – Jahresabrechnung 2023

Die durchgeführten Maßnahmen sowie die Jahresabrechnung 2023 wurden besprochen. Der Vermögensbericht für das konkrete Wirtschaftsjahr wurde den Eigentümern vorab übermittelt.

a) Genehmigung der Jahresabrechnung 2023

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2023 vom 17.05.2024 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt am 10.07.2024. Etwaige Guthaben der Eigentümer hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszubezahlen. Eigentümer ohne Einzugsermächtigung sind verpflichtet, ihre Nachschüsse zur Fälligkeit auf das Konto der Eigentümergeinschaft zu überweisen.

Die Zinserträge sind der Erhaltungsrücklage zuzuführen und werden nicht ausgeschüttet.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 843,03/1.000-stel

Enthaltungen: keine

Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde angenommen.

b) Wirtschaftsplan 2024: Festlegung der künftigen Vorschüsse

Die Vorschüsse werden ab 01.07.2024 folgendermaßen angepasst:

Einheit 2 (Wagner)	Erhöhung von 440 € auf 500 €
Einheit 7 (Grundmann)	Reduzierung von 404 € auf 330 €
Einheit 8 (Grundmann)	Reduzierung von 477 € auf 400 €
Einheit 9 (Köppl)	Erhöhung von 467 € auf 500 €
Einheit 12 (Grundmann)	Reduzierung von 496 € auf 400 €
Einheit 15 (Tilse)	Erhöhung von 435 € auf 480 €
Einheit 18 (Kalmowicz)	Reduzierung von 740 € auf 680 €
Einheit 23 (Kalmowicz)	Erhöhung von 260 € auf 320 €

Alle anderen Vorschüsse bleiben unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 843,03/1.000-stel

Enthaltungen: keine

Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde angenommen.

Beschluss zu TOP 2 – Erhaltungsmaßnahmen

Entfernen des Efeus zur Messerzeile sowie Finanzierung der Maßnahme

Die Eigentümer beschließen, das Efeu an der Mauer zur Messerzeile komplett entfernen zu lassen. Der Auftrag ist gemäß dem vorliegenden Angebot an die Fa. Hauservice Kailer (Angebots-Nr. 448) vom 10.03.2024 zu vergeben. Anfallende Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 843,03/1.000-stel

Enthaltungen: keine

Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde angenommen.

TOP 3 – Wünsche und Anträge

Die Reinigung der Dachflächen 142, 144 sowie der Balkonüberdachung der Einheit 12 wurde besprochen. Gemäß Kostenschätzung der Fa. Baumgartner fallen hierfür rund 2.000 € netto an. Da dies hauptsächlich optische Gründe hat sollen die Arbeiten geschoben werden.

Die Sonderzahlung zur Kontodeckung wurde sehr kurzfristig eingefordert. Sollte nochmals eine Sonderzahlung fällig werden, soll diese mit mehr Vorlauf oder ggf. auch aufgeteilt möglich sein.

Der Strauch neben Haus 138 soll zurückgeschnitten werden. Die Verwaltung klärt die Zuständigkeit und veranlasst den Rückschnitt.

Beschluss-Protokoll Nr. - 38 -

der ordentlichen Versammlung 2023 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft In den Gröben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 11.04.2023 im Büro der Hausverwaltung, Friedrich-Ebert-Straße 4, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 08.03.2023. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 14 (2) der Teilungserklärung und erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde um 15:32 Uhr eröffnet und um 16:30 Uhr geschlossen.

4. Anwesenheit

Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 860,34/1.000-stel

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Herr Michael Bader. Die Protokollführung lag bei Frau Katrin Bader-Schwaninger.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

Beschlüsse zu TOP 1 – Jahresabrechnung 2022

Die durchgeführten Maßnahmen sowie die Jahresabrechnung 2022 wurden besprochen. Der Vermögensbericht für das konkrete Wirtschaftsjahr wurde den Eigentümern vorab übermittelt.

a) Genehmigung der Jahresabrechnung 2022

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2022 vom 08.03.2023 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt am 26.04.2023. Etwaige Guthaben der Eigentümer hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszubezahlen. Eigentümer ohne Einzugsermächtigung sind verpflichtet, ihre Nachschüsse zur Fälligkeit auf das Konto der Eigentümergeinschaft zu überweisen.

Die Zinserträge sind der Erhaltungsrücklage zuzuführen und werden nicht ausgeschüttet.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 860,34/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde angenommen.

b) Wirtschaftsplan 2023: Festlegung der künftigen Vorschüsse

Die Vorschüsse werden ab 01.05.2023 folgendermaßen angepasst:

Einheit 2 (Wagner)	Erhöhung von 414 € auf 440 €
Einheit 3 (Matusch)	Erhöhung von 183 € auf 220 €
Einheit 13 (Weiß)	Erhöhung von 313 € auf 335 €
Einheit 14 (Spielberger)	Erhöhung von 273 € auf 310 €
Einheit 15 (Tilse)	Erhöhung von 419 € auf 435 €
Einheit 18 (Kalmowicz)	Erhöhung von 528 € auf 740 €
Einheit 19 (Kalmowicz)	Erhöhung von 369 € auf 400 €
Einheit 22 (Kalmowicz)	Erhöhung von 323 € auf 350 €
Einheit 23 (Kalmowicz)	Erhöhung von 240 € auf 260 €

Alle anderen Vorschüsse bleiben unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 860,34/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde angenommen.

Beschluss zu TOP 2 – Erhaltungsmaßnahmen

Erneuerung der Nebentüre im Innenhof zur Tiefgarage sowie Finanzierung der Maßnahme

Die Eigentümer beschließen, die Nebentüre im Innenhof zur Tiefgarage erneuern zu lassen. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Vergleichsangebot von der Fa. Striegl einzuholen. Die Auftragsvergabe erfolgt von der Verwaltung in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat.

Anfallende Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 860,34/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde angenommen.

Beschlüsse zu TOP 3 – Information zu aktuellen gesetzlichen Änderungen, deren Auswirkungen auf die WEG sowie Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen (u. a. Vergütung der Verwaltung für den Mehraufwand)

Die Verwaltung informiert über folgende gesetzliche Änderungen:

- **Telekommunikationsmodernisierungsgesetz:** Übergangsfrist bis 30.06.2024; ab 01.07.2024 ist keine Umlage der Gebühren auf den Mieter mehr möglich. Spätestens zum Stichtag läuft das Sammelinkasso aus; jeder Bewohner wird von vodafone Kabel D über die vertragliche Änderung informiert. Wenn der Bewohner weiterhin vodafone -Produkte nutzen möchte muss er sich eigenständig frühzeitig um einen neuen Vertrag kümmern. Bei künftigen Störungen muss sich der Nutzer ebenso selbst um die Störungsbeseitigung kümmern.

- **Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMav):** Verordnung gilt für die Zeit von 01.09.2022-28.02.2023; Klauseln, die den Mieter zu einer bestimmten Mindesttemperatur in der Wohnung verpflichten, sind vorübergehend ausgesetzt. Zudem wurde eine Informationspflicht nach (§ 9) eingeführt, wonach der Eigentümer Informationen an seinen Mieter weitergeben muss (z. B. Energieverbrauch und –kosten der letzten Abrechnungsperiode, voraussichtliche Energiekosten bei unverändertem Verbrauch und einer durch den Energieversorger mitgeteilten Preissteigerung, Reduktionspotential bei einer Temperaturreduktion um 1 Grad Celsius, Kontaktinformationen von einer Verbraucherorganisation) – Frist = 31.01.2023. Dies gilt bei Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten. Bei kleineren Gebäuden reicht die Weitergabe der Information, die vom Gas- oder Wärmelieferanten eingegangen ist. In der gesetzlichen Grundlage, der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen ist kein Bußgeld oder Kürzungsrecht bei Nichteinhaltung der Verordnung genannt. Die Verordnung wurde bis 15.04.2023 verlängert.
- **Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMav):** Verordnung gilt für die Zeit von 01.10.2022-30.09.2024; betroffen sind Eigentümer von Gebäuden, die mit Erdgas heizen, unabhängig von der Größe des Gebäudes. Folgende Maßnahmen sind gefordert: Heizungscheck (z. B. Austausch alter Pumpen, Absenkungen der Vorlauftemperatur) sowie Durchführung des hydraulischen Abgleichs
 - a) **Eigentümer von Gebäuden mit mehr als 10 WE:** Frist bis 30.09.2023;
 - b) **Eigentümer von Gebäuden mit 6-10 WE:** Frist bis 15.09.2024Man ist von der Pflicht entbunden, wenn innerhalb von zwei Jahren vor dem 1. Oktober 2022 eine vergleichbare Prüfung durchgeführt und kein weiterer Optimierungsbedarf festgestellt wurde (z. B. Einbau einer neuen Heizung wurde durchgeführt oder Heizungstausch wird innerhalb von 6 Monaten nach dem jeweiligen Stichtag umgesetzt).
- **Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz:** Ab 01.01.2023 ist die CO₂-Steuer nach einem Stufenmodell zwischen Vermieter und Mieter aufzuteilen. Die Aufteilung erfolgt in Abhängigkeit des CO₂-Ausstoßes pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr. Die genaue Aufteilung ist im Einzelfall zu bewerten.
- **Änderung im Gebäudeenergiegesetz:** Ab dem 01.01.2024 kommt voraussichtlich die Verpflichtung, dass bei jedem Einbau oder Austausch die Heizung in Neubau und Bestand auf Basis von mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben wird.

Diesbezüglich wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMav): Die Eigentümer weisen den Verwalter an, im Zuge des nächsten Heizungskundendienstes (bei Großanlagen: allerdings bis spätestens 30.09.2023) den Heizungscheck nach EnSimiMav durchführen zu lassen.

Auf die Durchführung des hydraulischen Abgleiches wird derzeit verzichtet.

ohne Beschlussfassung

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz: Die Eigentümer genehmigen dem Verwalter eine jährliche Sondervergütung nach Aufwand für die Umsetzung des CO2-Stufenmodelles.

Anfallende Kosten werden in der Jahresabrechnung umgelegt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 860,34/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: *Der Beschlussantrag wurde angenommen.*

TOP 4 – Wünsche und Anträge

In der Tiefgarage ist im Übergang vom Einfahrtsbereich zur größeren Parkfläche ein Längsriss und eine Fuge, die abgedichtet werden müsste. Es liegt ein Angebot der Fa. Leo Bautenschutz in Höhe von 6.232,67 € vor. Die Verwaltung wird von einer anderen Firma die Notwendigkeit beurteilen lassen und ggf. ein Angebot einholen. Die Entscheidung über die Ausführung erfolgt in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat; ebenso erfolgt eine Information mittels casavi. Auf kosmetische Arbeiten soll jedoch verzichtet werden.

Die Verwaltung soll sich beim Energieberater Herrn Wagner erkundigen, welche Energieeinsparmaßnahmen bzw. Heizmöglichkeiten künftig für Gebäude in der Altstadt bestehen (welcher Energieträger, welche Fördermöglichkeiten).

Die Kommunwand zwischen Baumeisterhaus und WEG wird demnächst saniert; der Nachbar hat angeboten: Kostenteilung 2/3 zu 1/3 (Baumeisterhaus / WEG).

Der Anteil der Eigentümergeinschaft beläuft sich auf ca. 2.000 €.

Herr Matusch berichtet, dass es einige Zeit lang sehr gut geklappt hat nach dem gemeinsamen Gespräch mit den Betreibern des Moloko. Mittlerweile gibt es jedoch wieder Probleme aufgrund der Lautstärke. Es wird darum gebeten, dass die Eigentümerin mit dem Pächter wieder spricht.

Beschluss-Protokoll Nr. - 37 -

der ordentlichen Versammlung 2022 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft In den Gröben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 06.07.2022 im Büro der Hausverwaltung, Friedrich-Ebert-Straße 4, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 06.05.2022. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 14 (2) der Teilungserklärung und erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde um 16:01 Uhr eröffnet und um 17:17 Uhr geschlossen.

4. Anwesenheit

Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 927,76/1.000-stel

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Frau Katrin Bader-Schwaninger. Die Protokollführung lag bei Herrn Michael Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

Beschlüsse zu TOP 1 – Jahresabrechnung 2021

Die durchgeführten Maßnahmen sowie die Jahresabrechnung 2021 wurden besprochen. Der Vermögensbericht für das konkrete Wirtschaftsjahr wurde den Eigentümern vorab übermittelt.

a) Genehmigung der Jahresabrechnung 2021

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2021 vom 06.05.2022 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt am 21.07.2022. Etwaige Guthaben der Eigentümer hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszubezahlen. Eigentümer ohne Einzugsermächtigung sind verpflichtet, ihre Nachschüsse zur Fälligkeit auf das Konto der Eigentümergeinschaft zu überweisen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 927,76/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde angenommen.

b) Wirtschaftsplan 2022: Festlegung der künftigen Vorschüsse

Die Höhe der beschlossenen Vorschüsse bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 927,76/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde angenommen.

Beschluss zu TOP 2 – Ergänzungswahl des Verwaltungsbeirates

Zum Verwaltungsbeirat wird ergänzend zu Herrn Köppl gewählt

Herr Bernhard Waas

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 927,76/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde angenommen.

Beschlüsse zu TOP 3 – Erhaltungsmaßnahmen

a) Einbau von Bewegungsmeldern im Treppenhaus Nr. 144

Die Eigentümer beschließen, keine Bewegungsmelder im Treppenhaus Nr. 144 einbauen zu lassen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 606,10/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: 321,66/1.000-stel

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde angenommen.

Anmerkung: Die Gemeinschaft ist jedoch damit einverstanden, dass diese Arbeiten fachmännisch über den Eigentümer auf eigene Kosten beauftragt werden dürfen.

b) Anstrich der Treppenhäuser Nr. 138 + 142

Die Eigentümer beschließen die Treppenhäuser Nr. 138 + 142 gemäß dem vorliegenden Angebot der Fa. Forstpointner streichen zu lassen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 606,10/1.000-stel
 Enthaltungen: 321,66/1.000-stel
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde angenommen.

c) Anstrich der Fassade Nr. 138 + 142 (Grübenseitig)

Die Eigentümer beschließen die Fassade Nr. 138 + 142 (Grübenseitig) gemäß dem vorliegenden Angebot der Fa. Forstpointner streichen zu lassen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 927,76/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde angenommen.

d) Reinigung der Dachflächen

Die Eigentümer beschließen die Reinigung der Dachflächen gemäß dem vorliegenden Angebot der Fa. Bedachungen Baumgartner ausführen zu lassen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 927,76/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde angenommen.

e) Finanzierung der Maßnahmen

Anfallende Kosten zu TOP 3 b) und c) werden aus der Erhaltungsrücklage finanziert. Die Kosten zu TOP 3 d) werden in der Jahresabrechnung umgelegt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 927,76/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde angenommen.

TOP 4 – Wünsche und Anträge

Zum 1. Dezember 2021 ist die novellierte Heizkostenverordnung in Kraft getreten. Ab Januar 2022 sind Vermieter verpflichtet, den Nutzer monatlich über deren Verbräuche zu informieren (= unterjährig Verbrauchsinformation, sog. uVi) - sofern fernauslesbare Messgeräte in der Einheit verbaut sind. Parallel müssen alle Messgeräte bis Ende 2026 vollständig auf Fernauslesung (= Funk) umgerüstet werden. Zwischenzeitlich eichfällige Geräte müssen jedoch zuvor bereits auf Funk getauscht werden. **Wichtig für den Vermieter:** Teilen Sie uns Ihre Mailadresse mit! Wichtige Informationen erhalten Sie zu gegebener Zeit für Ihre Einheit per Mail.

Herr Köppl regt an, für das Onlinebanking einen Seh-Zugriff auf das Konto der Eigentümergemeinschaft zu erhalten. Es soll kein Zeichen von Misstrauen sein, sondern um etwas mehr Überblick zu erhalten. Die Verwaltung wird sich erkundigen.

Vom Dach hat man ständig „grüne“ Dreckspuren an der Fassade (zu den Gruben); Herr Waas regt an, das bestehende Blech (Attika) überarbeiten zu lassen. Die Verwaltung wird sich erkundigen, ob es eine Möglichkeit gibt.

Bei der Garagenzufahrt sind wieder einige Steine lose (auch beim Briefkasten Nr. 142); diese sollen wieder befestigt werden. Hierzu soll mit der Fa. Lehmann gesprochen werden bezüglich einer dauerhaften Lösung.

Die Eingangstüre der Einheit 1 (Waas) ist defekt; eine Reparatur ist wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll. Die Reparaturkosten liegen bei ca. 3.700 €, die Erneuerung liegt bei ca. 8.700 € (je ein Angebot liegt vor). Die Eigentümergeinschaft entscheidet sich für eine Erneuerung, wobei 1 Vergleichsangebot (evtl. bei der Fa. Kinder, Neuötting) eingeholt werden soll. Die Entscheidung soll über den Verwaltungsbeirat erfolgen; die Kosten sollen aus der Rücklage finanziert werden. Herr Waas erkundigt sich, ob ein Zuschuss durch die Stadt erfolgen kann; parallel wird nachgefragt, ob die Türe tatsächlich unter Ensembleschutz liegt.

Herr Matusch bittet um Überprüfung der Eingangstüre Nr. 138; die Türe zwickt permanent.

Der Wassereintritt in der Tiefgarage ist bereits bekannt; die Ursachensuche ist noch am Laufen.

Herr Matusch informiert, dass es am vergangenen Wochenende zu massiven Lärmbelästigungen aus dem Moloko (innen sowie außen) gekommen ist. Die Eigentümer bestätigen, dass die letzten Wochenenden allgemein sehr laut waren. Es wird auf diverse Punkte verwiesen, die vor 2 Jahren ausführlich besprochen wurden. Frau Matusch appelliert an alle Miteigentümer, dass Beschwerden beim Ordnungsamt schriftlich eingereicht werden müssten, damit seitens der Stadt etwas passieren würde.

Frau Deutinger sagt zu, dass sie sich deutlich mit dem Mieter auseinandersetzen wird.

Im Zuge des Fensteranstriches sollen die Fenster eingestellt und notwendige Dichtungen ausgetauscht werden.

Beschluss-Protokoll Nr. - 36 -

der ordentlichen Versammlung 2021 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft In den Gröben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 09.08.2021 im Büro der Hausverwaltung, Friedrich-Ebert-Straße 4, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 08.07.2021. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 14 (2) der Teilungserklärung und erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde um 17:00 Uhr eröffnet und um 17:59 Uhr geschlossen.

4. Anwesenheit

Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 897,39/1.000-stel

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Frau Katrin Bader-Schwaninger. Die Protokollführung lag bei Herrn Michael Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

TOP 1 – Kurzinformationen zur Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes

Der Verwalter informiert über die WEG-Reform, die zum 1. Dezember 2020 in Kraft getreten ist. Seither beträgt die Ladungsfrist mindestens 3 Wochen, wobei jede ordnungsgemäß geladene Eigentümerversammlung beschlussfähig ist. Der Verwalter ist seither unbeschränkt im Außenverhältnis Vertreter der WEG; daher sind entsprechende Beschlüsse erforderlich, um dies zu konkretisieren. Altbeschlüsse sind zum Teil nichtig (z. B. Nutzerwechselgebühren), zudem bestehen u. U. nachträgliche Eintragungspflichten von Beschlüssen in das Grundbuch. Gleichzeitig ist seither ein Beschluss über eine Hybridversammlung möglich.

Beschlüsse zu TOP 2 – Jahresabrechnung 2020

Die durchgeführten Maßnahmen sowie die Jahresabrechnung 2020 wurden besprochen. Der Vermögensbericht für das konkrete Wirtschaftsjahr wurde den Eigentümern vorab übermittelt.

a) Genehmigung der Jahresabrechnung 2020

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2020 vom 08.07.2021 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt am 24.08.2021. Etwaige Guthaben der Eigentümer hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszubezahlen. Eigentümer ohne Einzugsermächtigung sind verpflichtet, ihre Nachschüsse zur Fälligkeit auf das Konto der Eigentümergeinschaft zu überweisen.

Die Zinserträge sind der Erhaltungsrücklage zuzuführen und werden nicht ausgeschüttet. Bei der Rücklagenaufteilung entstehen Rundungsdifferenzen; daher kann es zu einer Abweichung zwischen der Rücklagenzuführung gemäß Wirtschaftsplan sowie der Rücklagenumbuchung kommen. Die Soll-Rücklage wird rückwirkend um diese Rundungsdifferenzen korrigiert.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 897,39/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

b) Wirtschaftsplan 2021: Festlegung der künftigen Vorschüsse

Die Höhe der beschlossenen Vorschüsse bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 897,39/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschlüsse zu TOP 3 – Organisationsbeschlüsse aufgrund der WEG-Reform

a) Digitale Teilnahme an der Eigentümerversammlung (Hybridversammlung)

Eine digitale Eigentümerversammlung ist seitens der Eigentümergeinschaft derzeit nicht gewünscht.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 897,39/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

b) Festlegung der Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Die Eigentümer bestimmen nach § 27 Abs. 2 WEG, dass der Verwalter folgende Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung treffen darf, ohne zuvor einen Beschluss der Eigentümerversammlung einzuholen:

- Beauftragung von Erhaltungsmaßnahmen bis zu einem Kostenaufwand von netto 5.000 Euro im Einzelfall (Jahreshöchstgrenze netto 15.000 Euro); bei Übersteigen des Auftragswertes ist die Maßnahme mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen oder ggf. ein Beschluss herbeizuführen
- Abschluss sowie Kündigung von Versorgungsverträgen (Strom, Wasser, Müll, Kabel, Gas oder Heizöl) und von Wartungs- sowie Hausmeister-/Hausreinigungsverträgen
- Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen; ein Einschluss von zusätzlichen Gefahren ist stets mit der Gemeinschaft abzustimmen
- Beauftragung von technischen Sachverständigen zur Ergründung von Gebäudemängeln
- Gerichtliche Beitreibung von Vorschüssen unter Einschaltung eines Rechtsanwalts einschließlich Einleitung und Beendigung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen sowie deren Aufhebung und Löschung

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 731,67/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: 165,72/1.000-stel

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde mit Stimmenmehrheit angenommen.

Beschlüsse zu TOP 4 – Verwalterbestellung / Abschluss des neuen Verwaltervertrages

a) Wiederbestellung der Hausverwaltung Bader GmbH ab 01.01.2022

Anmerkung: Die Bestellung der Verwaltung läuft zum 31.12.2021 aus. Es soll über die Wiederbestellung Beschluss gefasst werden. Vergütung aktuell 18,00 € netto je Einheit, neues Angebot 19,50 € netto je Einheit

Vergütung aktuell 2,70 € netto je Einheit, neues Angebot 2,70 € netto je Einheit

Die Hausverwaltung Bader GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 4, 84489 Burghausen wird für den Zeitraum von 01.01.2022 bis 31.12.2026 zum Verwalter bestellt. Die Vergütung beträgt 483,60 Euro zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer = **575,48 Euro** brutto monatlich (entspricht 23,21 € je Einheit sowie 3,21 € je Tiefgarage).

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 687,84/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: 209,55/1.000-stel

Verkündung des Verwalters: *Der Beschlussantrag wurde mit Stimmenmehrheit angenommen.*

b) Abschluss des neuen Verwaltervertrages

Anmerkung: Aufgrund der WEG-Reform ist eine umfassende Neugestaltung der vertraglichen Grundlagen zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter erforderlich. Vorab erhalten Sie den neuen Vertrag über das Portal casavi zur Verfügung gestellt (dieses Muster wurde vom Verband der Immobilienverwalter in Kooperation mit Haus & Grund erstellt).

Für den Zeitraum dieser Verwalterbestellung soll der Verwaltervertrag in der Fassung vom 08.07.2021 abgeschlossen werden, der als Anlage zur Niederschrift dieser Eigentümerversammlung genommen wird. Die Unterzeichnung des Verwaltervertrages sowie der Verwaltervollmacht erfolgt durch Herrn Alexander Köppl als Vertreter der Gemeinschaft.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 731,67/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: 165,72/1.000-stel

Verkündung des Verwalters: *Der Beschlussantrag wurde mit Stimmenmehrheit angenommen.*

c) Weiterbelastung von Sonderkosten (z. B. Mahnkosten)

Anmerkung: Es muss entschieden werden, dass anfallende Sonderkosten vom verursachenden Sondereigentümer zu tragen sind.

Die folgenden variablen Vergütungen (gem. Punkt 4 des Verwaltervertrages) sind dem Sondereigentum zu belasten, dessen Eigentümer diese Kosten verursacht hat:

- Mahnschreiben für zahlungssäumige Eigentümer,
- Sonderentgelt für Nichtteilnahme einzelner Eigentümer am SEPA-Lastschriftverfahren,
- Sonderentgelt für Portokosten in das Ausland

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 897,39/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: *Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.*

Beschlüsse zu TOP 5 – Erhaltungsmaßnahmen

a) Austausch des Verteilerbalkens sowie einer Heizungspumpe

Die Eigentümer beschließen, den Verteilerbalken sowie eine Heizungspumpe gemäß den vorliegenden Angeboten der Fa. Reisinger austauschen zu lassen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 897,39/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: *Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.*

b) Anstrich aller Fenster (Außenseite)

Die Eigentümer beschließen, alle Fenster von außen streichen zu lassen. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Vergleichsangebot von der Fa. Forstpointner einzuholen. Die Auftragsvergabe erfolgt von der Verwaltung in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 897,39/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: *Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.*

Anmerkung: Es wurde besprochen, dass die Arbeiten größtenteils von der jeweiligen Einheit ausgeführt werden – nach vorheriger Terminabsprache. Für vereinzelte Situationen (wenn der Zugang nicht möglich ist z. B. in der Pension oder für kleine schwer zugängliche Fenster) soll ein Hubsteiger verwendet werden.

c) Abschluss eines Wartungsvertrages zur Wartung der Rauchwarnmelder

Die jährliche Wartung gem. DIN 14676 wird von den Eigentümern in Eigenregie durchgeführt, ebenso die Dokumentation.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 897,39/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: *Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.*

d) Finanzierung der Maßnahmen

Die Kosten zu TOP 5 a) und b) werden aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 897,39/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: *Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.*

TOP 6 – Wünsche und Anträge

Frau Matusch regt an, die Treppenhäuser von Haus 138 und 142 streichen zu lassen (TOP 2022). Ausbesserungen vorab wurden ebenso besprochen; die Verwaltung holt hierzu kurzfristig ein Angebot ein; sofern die Kosten 500 € nicht überschreiten sollen die Ausbesserungen jetzt bereits erfolgen.

Die Spinnweben sollen von der Hausreinigung in den vorgenannten Treppenhäusern unbedingt zeitig entfernt werden.

Herr Köppl schlägt vor, künftig wieder einen 2. Verwaltungsbeirat zu wählen (TOP 2022).

Die Diakonie soll gebeten werden, die Türe zum Innenhof vom Hauseingang Nr. 138 zu schließen (im Sommer wird die Türe regelmäßig dauerhaft geöffnet).

Der Zustand der Fassade (Grübenseitig) wurde besprochen; ein Anstrich der Häuser 138 + 142 wäre wieder erforderlich; Haus 144 ist jedoch noch in einem guten Zustand (TOP 2022).

Bei den vergangenen Starkregenereignissen wurde das Fallrohr (im Bereich der Einheit 16, De Tuoni/Stadler) auseinander gedrückt. Dies muss anders befestigt oder miteinander verbunden werden.

Beschluss-Protokoll Nr. - 36 -

der ordentlichen Eigentümerversammlung 2020 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft
In den Gruben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 11.03.2020 im Büro der Hausverwaltung,
Friedrich-Ebert-Straße 4, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 04.02.2020. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17:46 Uhr eröffnet und um 18:41 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft und zwar nach § 25 (3) WEG. Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 927,76/1.000-stel

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Herr Michael Bader. Die Protokollführung lag bei Frau Katrin Bader-Schwaninger.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

TOP 1 – Hausgeldabrechnung 2019

Der Versammlungsleiter informierte die Anwesenden über die wirtschaftliche Situation des Objektes. Die durchgeführten Maßnahmen wurden ebenso besprochen wie die Hausgeldabrechnung 2019.

a) Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2019

Der Verband der Eigentümer genehmigt die Jahresabrechnung 2019, versendet am 04.02.2020. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und soll von der Verwaltung vom jeweiligen Konto eingezogen werden. Eigentümer ohne Einzugsermächtigung sind verpflichtet, ihre Nachzahlung bis zum 01. des Folgemonats auf das Konto der Eigentümergeinschaft zu überweisen; Guthaben werden überwiesen.

Die Zinserträge aus den Geldanlagen sind der Instandhaltungsrücklage zuzuführen und werden nicht ausgeschüttet.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 888,18/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

b) Fortgeltung der Abrechnung 2019 als Wirtschaftsplan 2020

Der Verband der Eigentümer genehmigt die Hausgeldabrechnung 2019 als Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020. Dieser behält Gültigkeit bis zur Vorlage eines neuen Wirtschaftsplanes, längstens jedoch bis zum Abschluss des nächsten Wirtschaftsjahres.

Die Vorauszahlungen bleiben unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 888,18/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 2 – Information über Zensus 2021 und Beschlussfassung über die Vergütung der außerordentlichen Tätigkeiten der Verwaltung

Die Verwaltung erläuterte kurz den Hintergrund des Zensus.

Der Verband der Eigentümer genehmigt der Verwaltung für die außerordentliche Tätigkeit in Bezug auf den Zensus 2021 einen Einmalbetrag in Höhe von € 72,00 zzgl. MwSt., aufgeteilt nach Wohneinheiten.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 927,76/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 3 – Instandhaltung / Instandsetzung

Sanierung der Garageneinfahrt sowie Finanzierung der Maßnahme

Der Verband der Eigentümer beschließt, die Garageneinfahrt sanieren zu lassen. Die Verwaltung wird beauftragt zu dem vorliegenden Angebot der Fa. Forstpointner 1 Vergleichsangebot von der Fa. Kreil einzuholen. Die Auftragsvergabe erfolgt von der Verwaltung in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat. Anfallende Kosten werden aus der Instandhaltungsrücklage finanziert.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 927,76/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Anmerkung: Der Anstrich der beiden Türen im Zufahrtsbereich bleibt unverändert bestehen.

TOP 4 – Wünsche und Anträge

Herr Waas informiert, dass erneut an derselben Stelle Feuchtigkeit eintritt. Die Verwaltung wird den Rinnenkessel umgehend prüfen lassen.

Die losen Pflastersteine werden im Zuge der Garagenzufahrtsanierung mit ausgebessert. Ebenso soll das Garagentor vom Hausmeister gereinigt werden. Parallel wird Frau Deutinger mit der Diakonie sprechen bezüglich der Pflastersteine (vermutet wird, dass von den Mitarbeitern die Pflastersteine ausgebaut werden).

Die Schalterbeleuchtung bei allen Eingängen sollen geprüft und ggf. ausgetauscht werden.

Frau Tilse schlägt vor, alle Holzfenster streichen zu lassen (TOP 2021: Anstrich aller Fenster von außen).

Die Lärmbelästigungen / Verschmutzung der Zufahrt, verursacht durch das Lokal „Moloko“, wurden ausführlich besprochen. Frau Deutinger appelliert nach wie vor an alle Eigentümer, mit ihr Kontakt aufzunehmen, falls wieder eine unzumutbare Belästigung besteht.

Es wurde vereinbart, dass innerhalb der nächsten 4 Wochen ein klärendes Gespräch mit Frau Deutinger, dem Betreiber des Lokals, der Verwaltung sowie interessierten Eigentümern (evtl. vor Ort) stattfinden wird. Der Termin wird den Eigentümern umgehend nach Feststehen mitgeteilt.

Beschluss-Protokoll Nr. - 35 -

der außerordentlichen Eigentümerversammlung 2019 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft In den Gruben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 08.08.2019 im Büro der Hausverwaltung, Friedrich-Ebert-Straße 4, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 01.08.2019. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 16:35 Uhr eröffnet und um 17:46 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft und zwar nach § 25 (3) WEG.

Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 797,13/1.000-stel

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Frau Katrin Bader-Schwaninger.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

TOP 1 – Besprechung und Beschlussfassung über die Beauftragung eines Rechtsanwaltes aufgrund von massiver Ruhestörung durch den Betrieb des Lokals „Moloko“

Anmerkung: Aufgrund von Beschwerden verschiedener Eigentümer wurden wir aufgefordert einen Anwalt mit der Wahrnehmung der Rechte der einzelnen Wohnungseigentümer zu beauftragen. Hierzu ist es notwendig, dass die Hausverwaltung eine Vollmacht mittels Beschluss erhält, um ein Mandat im Namen der Eigentümergeinschaft zu erteilen.

Fortsetzung zu TOP 1:

Nach ausführlicher Diskussion wurde vorerst folgende Vorgehensweise einvernehmlich festgelegt:

- Die Problematik „Lärmbeeinträchtigung“ durch den Lokalbetrieb „Moloko“ besteht bereits seit vielen Jahren; nach Schilderung der im Haus wohnenden Eigentümer und des Betreibers der Altsadtpension wurde das Problem seit dem Pächterwechsel im Dezember 2018 deutlich verschlimmert.
- Grundsätzlich wurde festgestellt, dass zu trennen ist zwischen einem Geräuschpegel im Haus sowie außerhalb.
- Der Mieter „Moloko“ wird vom Eigentümer mit den Vorwürfen aus der Eigentümergemeinschaft schriftlich konfrontiert.
- Um eine Grundlage für konkrete Maßnahmen zu schaffen obliegt es zunächst den Eigentümern, die Beeinträchtigungen und Belästigungen konkret – örtlich, zeitlich, bzgl. der Intensität und Dauer – zu erfassen und zu dokumentieren. Den betroffenen Eigentümern wird freigestellt, in eigenem Namen und auf eigene Rechnung bereits jetzt durch konkrete Lärmmessungen die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte zu überprüfen.
- Die sich beeinträchtigt fühlenden Eigentümer werden im Laufe der nächsten 6 Wochen eine Dokumentation über diverse Punkte führen (z. B. Lärm, Behinderungen beim Hauszugang bzw. bei der Garagenzufahrt, Verschmutzung der Gemeinschaftsflächen). Dieses Zeitfenster soll jedoch nicht abschließend sein. Es wurde auch festgehalten, dass eine möglichst detaillierte Dokumentation äußerst wichtig ist. Zudem sollen auch – soweit möglich – Fotos mit Datum/Zeitangabe die Situationen belegen.
- Die gesammelte Dokumentation soll der Verwaltung nach diesem Zeitfenster zur Verfügung gestellt werden (dies muss nicht gesammelt erfolgen – die Daten können auch nach und nach an die Verwaltung – gerne per Mail – geschickt werden). Die Unterlagen werden dann an die Eigentümerin, Frau Kalmowicz weitergeleitet.
- Anhand dieser Dokumente wird geprüft, ob und inwieweit der Eigentümer mit konkreten Maßnahmen auf den Mieter zugehen kann.
- Sofern im Rahmen der Eigentümergeinschaft weitere Schritte notwendig sind wird dies in einer weiteren außerordentlichen Eigentümerversammlung festgelegt.

Die Verwaltung wird ein Lärmprotokoll als Vorlage dem Protokoll beilegen, das verwendet werden kann.

ohne Beschlussfassung

Beschluss-Protokoll Nr. - 34 -

der ordentlichen Eigentümerversammlung 2019 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft
In den Gruben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 06.05.2019 im Büro der Hausverwaltung,
Friedrich-Ebert-Straße 4, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 14.03.2019. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17:00 Uhr eröffnet und um 17:58 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft und zwar nach § 25 (3) WEG. Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 799,89/1.000-stel

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Herr Michael Bader. Die Protokollführung lag bei Frau Katrin Bader-Schwaninger.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

TOP 1 – Hausgeldabrechnung 2018

Der Versammlungsleiter informierte die Anwesenden über die wirtschaftliche Situation des Objektes. Die durchgeführten Maßnahmen wurden ebenso besprochen wie die Hausgeldabrechnung 2018.

Beschluss zu TOP 1 – Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2018

Der Verband der Eigentümer genehmigt die Jahresabrechnung 2018, versendet am 14.03.2019. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und soll von der Verwaltung vom jeweiligen Konto eingezogen werden. Eigentümer ohne Einzugsermächtigung sind verpflichtet, ihre Nachzahlung bis zum 01. des Folgemonats auf das Konto der Eigentümergeinschaft zu überweisen; Guthaben werden überwiesen. Die Zinserträge aus den Geldanlagen sind der Instandhaltungsrücklage zuzuführen und werden nicht ausgeschüttet.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 799,89/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 2 – Genehmigung des Wirtschaftsplans 2019 mit Erhöhung der jährlichen Zuführung zur Instandhaltungsrücklage (Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne)

Der Verband der Eigentümer genehmigt den bereits mit der Einladung vorgelegten Wirtschaftsplan 2019 mit **Erhöhung** der jährlichen Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Die gemäß Wirtschaftsplan geschuldeten Hausgeldvorauszahlungen werden in 12 gleichen Beträgen jeweils zum 3. Werktag eines Monats fällig. Kommt ein Wohnungseigentümer mit mehr als einer Monatsrate in Verzug, wird der gesamte Restjahresbetrag in einer Summe auf einmal fällig. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf die Gutschrift auf dem Konto der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft **In den Gruben 138 - 144, 84489 Burghausen**, an. Liegt ein SEPA-Lastschriftmandat vor, wird der Verwalter von dieser zum Fälligkeitstermin Gebrauch machen. Der den Eigentümern vorliegende Wirtschaftsplan gilt über die konkrete Wirtschaftsperiode hinaus bis zur Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan. Die Vorauszahlungen sind rückwirkend ab 01.01.2019 an die Verwaltung zu bezahlen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 799,89/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 3 – Beschlussfassung über die pauschale Vergütung der Hausverwaltung für die Betreuung und Abrechnung der geringfügig Beschäftigten (z. B. Führen der Lohnkarte, Abwicklung der Betriebsprüfung etc.) in Höhe von jährlich 25,00 € netto zzgl. MwSt. je Minijobber

Der Verband der Eigentümer genehmigt der Verwaltung für die Betreuung und Abrechnung der geringfügig Beschäftigten eine jährliche Sondervergütung in Höhe von 25 € netto zzgl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer je Minijobber.

Anfallende Kosten werden in der Hausgeldabrechnung umgelegt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 799,89/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 4 – Instandhaltung / Instandsetzung Montage von Bewegungsmeldern im Treppenhaus Nr. 144 sowie Finanzierung der Maßnahme

Der Verband der Eigentümer beschließt, derzeit keine Bewegungsmelder im Treppenhaus Nr. 144 einbauen zu lassen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 799,89/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

TOP 5 – Wünsche und Anträge

Die Verwaltung informiert die anwesenden Eigentümer, dass die sogenannte „Notfall-Handy-nummer“ der Verwaltung zum 31.08.2019 gelöscht wird (ergänzend wurde besprochen, dass es sich hier um keine vertraglich vereinbarte Leistung handelt). Im Schadensfall ist jeder Bewohner bzw. Eigentümer befugt, einen Handwerker zu beauftragen; etwaige Kontaktdaten sind auf dem Aushang im Hauseingang zu finden.

Zudem wird die Verwaltung im Laufe des Jahres 2019 (auf freiwilliger Basis) ein kostenfreies Service-Portal einrichten. Hierzu erhalten Eigentümer, deren Mailadresse bei der Verwaltung hinterlegt ist, eine Einladung vom Anbieter „casavi“. Dort werden wohnanlagenspezifische Unterlagen zum Download bereitgestellt; das Angebot auf der Plattform wird im Lauf der Zeit voraussichtlich erweitert.

Die Probleme mit der Pumpenanlage (letztmalig am Ostermontag 2019) wurden besprochen; hierfür wurde ein voraussichtlich dauerhafter Lösungsvorschlag vorgestellt. Zudem mussten die Pumpen kurzfristig getauscht werden (Kosten ca. 1100 €). Dauerhaft soll nun der Schacht verkleinert werden, um stehendes Wasser und dadurch austretende Schwebstoffe o. ä. zu vermeiden. Dadurch soll die Lebensdauer der Pumpen verlängert werden. Ebenso müssen die Pumpen durch eisenbeständige Pumpen ausgetauscht werden.

Der Boden im Bereich der Kellerabteile hat weiße Flecken; Frau Tilse bittet darum, dies zu überprüfen. Die Verwaltung kümmert sich bereits darum.

Ebenso wird von Frau Tilse darum gebeten, den Riss bei der TG-Einfahrt (unter dem Schild in der TG) zu prüfen.

Frau Tilse regt an, die Garageneinfahrt sanieren zu lassen, da der Putz u. a. einige lose Stellen aufweist → TOP 2020 (parallel wird bei der Stadt abgefragt, ob das Anbringen eines Kantenschutzes zulässig ist).

Herr Waas bittet darum, den neuen Pächter des Lokals auf mehr Sauberkeit hinzuweisen (z. B. Zigaretten, Glasscherben); ebenso ist die Lautstärke im Außenbereich wesentlich schlimmer als zuvor.

Die Pension wird darum gebeten z. B. bei langfristigen Gästen (in 2018 Monteure) darauf zu achten, dass diese Gäste den Innenhof nicht als abendlichen Aufenthaltsort nutzen.

Die Diakonie wird darum gebeten, dass die Türe zur Tiefgarage stets geschlossen bleiben soll. Ebenso sollen alle aufgesperrten/aufgespreizten Türen abends wieder abgesperrt/verschlossen werden.

Die Rauchwarnmelder wurden in 2018 angeblich nicht geprüft trotz vorliegendem Wartungsprotokoll. Dies wurde von mehreren Eigentümern bestätigt. Die Verwaltung wird dies mit der Fa. Kailer klären.

In der Einheit Waas muss die Dachrinne geprüft werden; in der Einheit besteht ein feuchter Fleck.

Beschluss-Protokoll Nr. - 33 -

der ordentlichen Eigentümerversammlung 2018 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft
In den Gruben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 09.05.2018 im Büro der Hausverwaltung,
Friedrich-Ebert-Straße 4, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 10.04.2018. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17:00 Uhr eröffnet und um 17:39 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft und zwar nach § 25 (3) WEG. Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 756,52/1.000-stel

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Frau Katrin Bader-Schwaninger. Die Protokollführung lag bei Herrn Michael Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

Beschlüsse zu TOP 1 – Hausgeldabrechnung 2017

Der Versammlungsleiter informierte die Anwesenden über die wirtschaftliche Situation des Objektes. Die durchgeführten Maßnahmen wurden ebenso besprochen wie die Hausgeldabrechnung 2017.

a) Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2017

Der Verband der Eigentümer genehmigt die Jahresabrechnung 2017, versendet am 10.04.2018. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und soll von der Verwaltung vom jeweiligen Konto eingezogen werden. Eigentümer ohne Einzugsermächtigung sind verpflichtet, ihre Nachzahlung bis zum 01. des Folgemonats auf das Konto der Eigentümergeinschaft zu überweisen; Guthaben werden überwiesen.

Die Zinserträge aus den Geldanlagen sind der Instandhaltungsrücklage zuzuführen und werden nicht ausgeschüttet.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 434,86/1.000-stel
 Enthaltungen: 321,66/1.000-stel
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde mit Stimmenmehrheit angenommen.

b) Fortgeltung der Abrechnung 2017 als Wirtschaftsplan 2018

(Erhöhung des mtl. Hausgeldbetrages der Einheit 2)

Der Verband der Eigentümer genehmigt die Hausgeldabrechnung 2017 als Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2018. Dieser behält Gültigkeit bis zur Vorlage eines neuen Wirtschaftsplanes, längstens jedoch bis zum Abschluss des nächsten Wirtschaftsjahres.

Die Vorauszahlung der Einheit 2 (Wagner) wird ab 01.06.2018 von derzeit 345 € auf 385 € erhöht. Alle anderen Vorauszahlungen bleiben unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 756,52/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

TOP 2 – Wünsche und Anträge

Die Verwaltung informierte über die Änderungen des Datenschutzgesetzes ab 25. Mai 2018 (Einführung der EU-Datenschutzgrundverordnung). Es wurde speziell darauf hingewiesen, dass Daten von Eigentümern sowie Mietern weiterhin objektbezogen gespeichert werden. Personenbezogene Daten werden nur so lange wie nötig gespeichert. Die Löschung der Daten erfolgt nach Ablauf der gesetzlichen und vertraglichen Aufbewahrungsfristen. Sofern personenbezogene Daten hiervon nicht betroffen sind, werden sie gelöscht, sobald der Zweck entfallen ist. Die Eigentümer sind angewiesen, auch ihre Mieter entsprechend hierüber aufzuklären. Bei der Verwaltung gespeicherte Daten (über Eigentümer oder Mieter) werden lediglich situations-bezogen weitergegeben (beispielsweise an Handwerker). Weitere Informationen werden zeitnah in der Datenschutzerklärung auf der Homepage zur Verfügung gestellt.

Zudem steht der Datenschutzbeauftragte für Fragen gerne zur Verfügung.

Erreichbar ist dieser unter folgender E-Mail - Adresse: andreas.ofner@aigner-business-solutions.com

Die in 2017 eingebauten Rauchwarnmelder in den Wohnungen sollen von einem Fachbetrieb gewartet werden (Wartungsvertrag).

Herr Weiß regt an, die Rücklagenzuführung von derzeit jährlich 15.000 € auf 20.000 € / Jahr zu erhöhen (TOP 2019).

Das Kabelproblem bei Herrn Prof. Dr. Grundmann ist vorübergehend gelöst. Scheinbar liegt die Ursache an einem Feuchtigkeitsproblem im Keller.

Frau Deutinger merkt an, dass für das Büro der Diakonie ein Kabel für die Internetleitung an der Fassade verlegt werden muss. Das hierfür notwendig Loch ist bereits aus der Vergangenheit vorhanden. Die anwesenden Eigentümer sind einverstanden.

Es wurde besprochen, ob in dem Durchgang zur Tiefgarage auf Wunsch der Diakonie ein Bewegungsmelder montiert werden soll. Die anwesenden Eigentümer sehen hierfür keine Notwendigkeit.

Frau Deutinger bittet im Namen der Bügelkammer der Diakonie um die Genehmigung zum Anbringen eines Hinweisschildes. Dies soll an der Außenwand zu den Gruben angebracht werden (optisch angelehnt an die Bestandsschilder). Es soll ein Vorschlag bei der Verwaltung vorgelegt werden; die Entscheidung treffen die Eigentümer aus dem Haus. Die Kosten sind vom Sonder-eigentümer zu tragen.

Frau Tilse spricht an, dass die Rettungsleiter (ausgehend von ihrem Balkon) gestrichen werden muss, da die Farbe stark abplatzt.

Frau Spielberger merkt an, dass der Heizkörper im Wohnzimmer während des Winters im Schnitt alle 3-4 Tage entlüftet werden muss. Die Verwaltung kümmert sich um einen Lösungsvorschlag zu Beginn der Heizperiode.

Beschluss-Protokoll Nr. - 32 -

der ordentlichen Eigentümerversammlung 2017 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft
In den Gruben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 09.05.2017 im Büro der Hausverwaltung,
Friedrich-Ebert-Straße 4, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 04.04.2017. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17:03 Uhr eröffnet und um 18:21 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft und zwar nach § 25 (3) WEG. Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 769,52/1.000-stel

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Frau Katrin Bader-Schwaninger. Die Protokollführung lag bei Herrn Michael Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

Beschluss zu TOP 1 – Hausgeldabrechnung 2016

Der Versammlungsleiter informierte die Anwesenden über die wirtschaftliche Situation des Objektes. Die durchgeführten Maßnahmen wurden ebenso besprochen wie die Hausgeldabrechnung 2016.

Beschluss zu TOP 1 – Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2016

Der Verband der Eigentümer genehmigt die Gesamtabrechnung und die sich daraus ergebenden Einzelabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2016. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und soll von der Verwaltung vom jeweiligen Konto eingezogen werden. Eigentümer ohne Einzugsermächtigung sind verpflichtet, ihre Nachzahlung umgehend zu überweisen, Guthaben werden überwiesen.

Die Zinserträge aus den Geldanlagen sind der Instandhaltungsrücklage zuzuführen und werden nicht ausgeschüttet.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 769,52/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 2 – Genehmigung des Wirtschaftsplans 2017 mit Erhöhung der jährlichen Zuführung zur Instandhaltungsrücklage (Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne)

Der Verband der Eigentümer genehmigt den bereits mit der Einladung vorgelegten Wirtschaftsplan 2017 mit Erhöhung der jährlichen Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Die gemäß Wirtschaftsplan geschuldeten Hausgeldvorauszahlungen werden in 12 gleichen Beträgen jeweils zum 3. Werktag eines Monats fällig. Kommt ein Wohnungseigentümer mit mehr als einer Monatsrate in Verzug, wird der gesamte Restjahresbetrag in einer Summe auf einmal fällig.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf die Gutschrift auf dem Konto der Wohnungseigentümergeinschaft In den Grüben 138 - 144, 84489 Burghausen, an. Liegt ein SEPA-Lastschriftmandat vor, wird der Verwalter von dieser zum Fälligkeitstermin Gebrauch machen.

Der den Eigentümern vorliegende Wirtschaftsplan gilt über die konkrete Wirtschaftsperiode hinaus bis zur Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan.

Die Vorauszahlungen sind rückwirkend ab 01.01.2017 an die Verwaltung zu bezahlen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 769,52/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 3 – Besprechung sowie Beschlussfassung hinsichtlich des vorliegenden Sanierungskonzeptes der Wohngebäudeversicherung.

Anmerkung: Aufgrund der hohen Schadensquote ist eine Sanierung des Versicherungsvertrages erforderlich. Auch bei einem Wechsel zu einer anderen Versicherungsgesellschaft ist von vergleichbaren Prämien auszugehen. Die Jahresnettoprämie in 2016 betrug 4.118,45 EUR.

Es liegen zwei Alternativen vor:

Alternative 1: Kürzung des Sondernachlasses von 40 % auf 10 % sowie Selbstbehalt von 3.000 EUR je Schadensfall für die Gefahr LW (neue Jahresnettoprämie: 7.444,75 EUR)

Alternative 2: Erhöhung der jährlichen Jahresnettoprämie auf 20.273 EUR

Der Verband der Eigentümer beschließt, die Sanierung der Gebäudeversicherung gemäß dem Vorschlag der Allianz anzunehmen. Es wird Alternative 1 gewählt (Reduzierung des Sondernachlasses von 40 % auf 29 % sowie Selbstbehalt von 2.500 EUR je Schadensfall für die Gefahr LW – neue Jahresbruttoprämie ca. 7.000 €).

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 769,52/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschlüsse zu TOP 4 – Beschlussanträge von Herrn Waas

a) Besprechung über die weitere Vorgehensweise bezüglich der Zuständigkeiten für den Winterdienst

Anmerkung: In der Vergangenheit gab es vermehrt Probleme, einen Winterdienst für die Wohnanlage zu organisieren (nachdem rein manuell geräumt werden muss ist diese Tätigkeit für viele Hausmeisterdienste nicht lukrativ).

Die Eigentümer einigen sich, den Winterdienst vorerst in Eigenregie durchzuführen. Die Verwaltung wird rechtzeitig im Herbst einen Streusalzbehälter zur Verfügung stellen. Herr Waas erklärt sich bereit beim Räumdienst mitzuhelfen. Die Verwaltung wird noch mit Familie Matusch sprechen, ob sie sich auch daran beteiligen würden.

keine Beschlussfassung

b) Montage eines Vordaches über der Hauseingangstüre zur Einheit 1 sowie Finanzierung der Maßnahme

Der Verband der Eigentümer erteilt dem Eigentümer der Einheit Nr. 1 (Waas) die Genehmigung, von einem Fachmann ein Vordach bei dem Terrassenzugang zu seiner Wohnung anbringen zu lassen. Die Ausführung soll analog zu dem bestehenden Vordach der Einheit 1 (eingangsseitig) erfolgen.

Sämtliche Kosten sowie Folgekosten sind vom jeweiligen Eigentümer der Einheit Nr. 1 zu tragen. Die Gemeinschaft beteiligt sich pauschal einmalig mit € 1.000 an dieser Maßnahme. Diese Kosten werden aus der Instandhaltungsrücklage finanziert.

Das Haftungsrisiko liegt beim jeweiligen Sondereigentümer.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 769,52/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

TOP 5 – Wünsche und Anträge

Bei den Einheiten Spielberger und Waas gibt es Feuchtigkeitsflecken.

In der Einheit Spielberger bestehen Risse im Putz innen und außen. Das soll zeitnah geprüft werden.

Frau Tilse spricht an, dass der Ausbruch oberhalb der Müllraumtüre noch nicht repariert wurde. Dies wird in nächster Zeit durchgeführt.

Herr Huber informiert, dass der Wasseranschluss im Garten immer noch nicht funktioniert. Es wurde mehrmals von der Fa. Reisinger nach der Ursache für die Fehlfunktion gesucht, leider ohne Erfolg. Es soll die Möglichkeit eines neuen Anschlusses geprüft werden.

Herr Waas weist auf den jährlichen Rückschnitt des Efeus hin. Dies soll nach Aufforderung der Stadt wieder erfolgen. Ebenso soll einer der Bäume im Gartenbereich der Rückgebäude gekürzt werden. Herr Wagner spricht mit seinem Sohn, ob dies in Eigenregie gemacht werden kann.

Beschluss-Protokoll Nr. - 31 -

der ordentlichen Eigentümerversammlung 2016 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft In den Gruben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 30.05.2016 im Büro der Hausverwaltung, Friedrich-Ebert-Straße 4, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 29.04.2016. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17:12 Uhr eröffnet und um 18:32 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft und zwar nach § 25 (3) WEG. Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 741,08/1000-stel

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Herrn Manfred Bader. Die Protokollführung lag bei Frau Katrin Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

Beschlüsse zu TOP 1 – Hausgeldabrechnung 2015

Der Versammlungsleiter informierte die Anwesenden über die wirtschaftliche Situation des Objektes. Die durchgeführten Maßnahmen wurden ebenso besprochen wie die Hausgeldabrechnung 2015.

a) Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2015

Der Verband der Eigentümer genehmigt die Gesamtabrechnung 2015 und die sich daraus ergebenden Einzelabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2015. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und soll von der Verwaltung vom jeweiligen Konto eingezogen werden. Eigentümer ohne Einzugsermächtigung sind verpflichtet, ihre Nachzahlung umgehend zu überweisen, Guthaben werden überwiesen.
Die Zinserträge aus den Geldanlagen sind der Instandhaltungsrücklage zuzuführen und werden nicht ausgeschüttet.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 741,08/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

b) Fortgeltung der Abrechnung 2015 als Wirtschaftsplan 2016 (evtl. Änderung der Hausgeldhöhe: Reduzierung bei der Einheit 18; Erhöhung bei den Einheiten 1, 2, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 19 und 22)

Der Verband der Eigentümer genehmigt die Hausgeldabrechnung 2015 als Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2016. Dieser behält Gültigkeit bis zur Vorlage eines neuen Wirtschaftsplanes, längstens jedoch bis zum Abschluss des nächsten Wirtschaftsjahres.

Die Vorauszahlungen werden ab 01.06.2016 folgendermaßen angepasst:

Einheit 18 (Kalmowicz)	Reduzierung von derzeit 656 € auf 600 €
Einheit 1 (Waas)	Erhöhung von derzeit 371 € auf 420 €
Einheit 5 (Matusch)	Erhöhung von derzeit 192 € auf 200 €
Einheit 6 (Matusch)	Erhöhung von derzeit 276 € auf 295 €
Einheit 7 (Grundmann)	Erhöhung von derzeit 273 € auf 300 €
Einheit 8 (Grundmann)	Erhöhung von derzeit 286 € auf 341 €
Einheit 10 (Wieshammer)	Erhöhung von derzeit 192 € auf 207 €
Einheit 12 (Grundmann)	Erhöhung von derzeit 300 € auf 350 €
Einheit 13 (Weiß)	Erhöhung von derzeit 239 € auf 250 €
Einheit 14 (Spielberger)	Erhöhung von derzeit 233 € auf 243 €
Einheit 16 (Huber)	Erhöhung von derzeit 203 € auf 225 €
Einheit 17 (Kalmowicz)	Erhöhung von derzeit 235 € auf 250 €
Einheit 19 (Kalmowicz)	Erhöhung von derzeit 337 € auf 345 €
Einheit 22 (Kalmowicz)	Erhöhung von derzeit 249 € auf 300 €

Alle anderen Vorauszahlungen bleiben unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 741,08/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 2 – Neubestellung der Hausverwaltung Bader GmbH zum 01.01.2017 und Festlegung der Verwaltergebühren für den Beststellungszeitraum

Anmerkung: Von der Familie Bader wird anstelle der bisherigen OHG eine GmbH gegründet; Geschäftsführerin wird Frau Katrin Bader.

Verwaltergebühren aktuell € 17,00/Einheit und € 2,50 je TG-Stellplatz jeweils netto
neues Angebot € 18,00/Einheit und € 2,70 je TG-Stellplatz jeweils netto fest für den Wiederbestellungszeitraum

Beschluss zu TOP 2:

Zum Verwalter der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft In den Gruben 138 - 144, 84489 Burghausen, wird ab 1. Januar 2017 auf die Dauer von 5 Jahren bestellt:

Hausverwaltung Bader GmbH
Friedrich-Ebert-Straße 4, 84489 Burghausen

Die Vergütung beträgt € 449,10 je Monat (entspricht € 18,00 je Einheit und € 2,70 je TG-Stellplatz) zuzüglich der zum Zeitpunkt der Leistung gültigen Mehrwertsteuer und bleibt für die Zeit der Bestellung unverändert.

Die übrigen Konditionen des bisher bestehenden Verwaltervertrages mit der Manfred Bader OHG vom 22.07.2009 gelten unverändert mit der Hausverwaltung Bader GmbH weiter. Der Verwaltungsbeirat wird bevollmächtigt, den Verwaltervertrag zu unterzeichnen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 741,08/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 3 – Instandhaltung / Instandsetzung

Beschlussfassung über die Kostentragung für die Abdichtung des Innenhofes

Anmerkung: Ausgehend vom Innenhof lief Wasser in den Kellergang sowie in den Lagerraum des Lokals. Es wurden durch eine Leckortungsfirma verschiedene Stellen ausgemacht, von denen das Wasser durchlaufen konnte. Gefunden wurde letztendlich ein beschädigter Gully.

Der Verband der Eigentümer beschließt, die Maßnahme zu TOP 3 (Abdichtung Innenhof) aus der Instandhaltungsrücklage zu finanzieren.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 741,08/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

TOP 4 – Wünsche und Anträge

TOP 2017: Wirtschaftsplan mit Erhöhung der Zuführung der Rücklage auf jährlich 15.000 €

Herr Wieshammer berichtet über die Lärmbelastung durch das Moloko. Frau Deutinger wird sich zeitnah dem Problem annehmen.

Die beschlossene Dachterrassensanierung der Wohnungen 13 und 14 wurde besprochen. Die Maßnahme soll noch zurückgestellt werden. Zum einen sollen sich die betroffenen Einheiten einigen, ob beide bereit wären, die Arbeiten jetzt durchzuführen. Ggf. soll Herr Weiß einen Belag wählen, der auch zu einem späteren Zeitpunkt ohne Beschädigung entfernt und wieder aufgebracht werden kann.

Die Auflistung der einzelnen Verbräuche der Heizkostenverteiler wurde besprochen. Nachdem diese Aufstellung ab 2016 kostenpflichtig ist wird hierauf verzichtet.

Frau Tilse führt an, dass hinter der Türe im Müllraum ein Loch ist. Dieses Loch soll ordentlich verputzt werden.

Vor kurzem war die Fa. Baumgartner bei Frau Tilse; es sollten die Dachanschlüsse sowie die Dachziegel von Moos zeitnah gereinigt werden. Es soll ein Angebot eingeholt und nach Rücksprache mit dem Beirat durchgeführt werden.

Das Treppenhaus von Haus Nr. 144 sollte ausgebessert werden; bei einem Vor-Ort-Termin wird das gemeinsam mit der Fa. Henghuber besichtigt.

Herr Waas fragt nach, von wem der Fahrradständer im Innenhof aufgestellt wurde. Die Lage ist sehr ungünstig. Die Verwaltung soll das klären.

Der Kabelempfang in der Wohnung Waas ist schlecht; das muss überprüft werden.

Die Aschenbecher der Diakonie sollten bitte täglich geleert werden; für Anwohner ist das unzumutbar.

Beschluss-Protokoll Nr. - 30 -

der ordentlichen Eigentümerversammlung 2015 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft In den Gruben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 15.06.2015 im Büro der Hausverwaltung, Friedrich-Ebert-Straße 4, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 20.05.2015. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17:03 Uhr eröffnet und um 19:29 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft und zwar nach § 25 (3) WEG. Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 760,31/1000-stel

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Herr Manfred Bader. Die Protokollführung lag bei Herrn Michael Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

TOP 1 – Hausgeldabrechnung 2014

Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2014

Der Versammlungsleiter informierte die Anwesenden über die wirtschaftliche Situation des Objektes. Die durchgeführten Maßnahmen wurden ebenso besprochen wie die Hausgeldabrechnung 2014.

Beschluss zu TOP 1:

Der Verband der Eigentümer genehmigt die Gesamt- und Einzelabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2014. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und soll von der Verwaltung vom jeweiligen Konto eingezogen werden. Guthaben werden überwiesen. Die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2014 gilt gleichzeitig als Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2015. Dieser behält Gültigkeit bis zur Vorlage eines neuen Wirtschaftsplanes längstens jedoch bis zum Abschluss des nächsten Wirtschaftsjahres. Die Vorauszahlungen bleiben unverändert. Die Zinserträge aus den Geldanlagen sind der Instandhaltungsrücklage zuzuführen und werden nicht ausgeschüttet.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 760,31/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Anmerkung: Für die nächste Versammlung soll durch die Verwaltung ein Wirtschaftsplan erstellt werden mit Erhöhung der Rücklage.

Beschlüsse zu TOP 2 – Instandhaltung / Instandsetzung

Abdichten der Tiefgarage im Bereich der Wohnung Nr. 2 und Finanzierung

Anmerkung: Vom Garten tritt in die Wohnung Nr. 2 immer wieder Wasser ein. Eine Überprüfung des Anschlussbereiches durch einen Sachverständigen hat ergeben, dass die Anschlüsse an die Terrassentüren nicht dicht sind. Die Kosten für die Beseitigung belaufen sich voraussichtlich auf ca. 9.500 €. Hinzu kommen noch die Renovierungskosten der Wohnung.

Von den anwesenden Eigentümern wurde der Wasserschaden ausführlich diskutiert. Herr Gerber stellt den Antrag zur Übernahme der Kosten. Der Verwaltung liegen auch mehrere Schreiben seiner Anwältin vor. Hier wird Mietminderung bis einschließlich Oktober 2015 geltend gemacht. Es wurde folgender Kompromiss vereinbart: die anfallenden Kosten für die notwendigen Reparaturen innerhalb der Wohnung werden von Herrn Gerber übernommen, ebenso der Mietausfall. Die Verwaltung wird versuchen, den in die Zeit des ersten Wasserschadens gefallen Mietausfall über die Versicherung abzuwickeln. Ebenso wird der vereinbarte Betrag in Höhe von € 300 durch die Versicherung noch an die Mieter erstattet. Die Verwaltung bemüht sich, die Angelegenheit bis 12.08.2015 abzuwickeln.

Der Verband der Eigentümer beschließt, die Tiefgarage gemäß dem vorliegenden Angebot der Fa. Baumgartner abdichten zu lassen. Die Erdarbeiten sind an die Fa. Deutinger zu vergeben. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 760,31/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

TOP 3 – Beschlussantrag von Fam. Grundmann und Frau Tilse:

Genehmigung zum Einbau eines Aufzugs in Haus Nr. 144

Der Verband der Eigentümer erteilt die Genehmigung zum Einbau eines Aufzuges in Haus Nr. 144. Sämtliche Kosten und Folgekosten gehen zu Lasten der Eigentümer der Wohnungen Nr. 7, 8, 12 und 15. Die Kosten für einen evtl. späteren Rückbau und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands gehen ebenfalls zu Lasten dieser Eigentümer. Außerdem muss gewährleistet sein, dass diese Pflichten von den evtl. Rechtsnachfolgern übernommen werden. Das Haftungsrisiko liegt ebenfalls bei diesen Eigentümern.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 760,31/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

TOP 4 – Wünsche und Anträge

Die Verwaltung weist auf die Änderung des Mess- und Eichgesetzes zum 01.01.2015 hin. Demnach gibt es eine Anzeigepflicht von erneuerten Messgeräten (Wärme- und Wasserzähler), die vom Verwender (=WEG) innerhalb von 6 Wochen nach Inbetriebnahme gegenüber der zuständigen Eichbehörde erfüllt werden muss. Der Auftrag zur Meldung wird an das jeweilige Messdienstunternehmen (kostenpflichtig) übertragen.

Bei geringfügig Beschäftigten wird die Verwaltung künftig von der Gemeinschaft eine Pauschale in Höhe von € 100,00 zuzügl. MwSt. je Beschäftigten einfordern, da der Aufwand – bedingt durch den Mindestlohn – wesentlich höher geworden ist. Die Beschäftigten müssen zur Einhaltung des Mindestlohnes Stundenlisten führen und die jeweils am Montag früh bei der Verwaltung abgeben.

Die Verwaltung weist nochmals ausdrücklich darauf hin, dass die Wohnungseingangstüren – nicht die Hauseingangstüre – auf Grund der sich häufenden Einbrüche immer abgeschlossen werden soll. Außerdem sollen die Fenster bei Abwesenheit nicht gekippt werden.

Die Türen zur Tiefgarage und zum Müllraum müssen geschlossen bleiben, da es sich hier um Brandschutztüren handelt. Andernfalls kann der Versicherungsschutz verloren gehen.

Frau Tilse spricht an, dass ein Gittertor zu Haus Nr. 138 eingebaut werden soll, da es wieder ständig Probleme mit Verschmutzung gibt.

Beim Brückenfest wurde vom Moloko die Garagenzufahrt als „Verkaufsraum“ (Ausschank) benutzt. Außerdem ist angeblich der Strom für Kühlschrank und Musikanlage aus der Tiefgarage genommen worden. Die „Bar-Utensilien“ stehen nach wie vor in der Tiefgarage. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass der PKW von Herrn Fuhrmann öfters auf der Fahrspur an der Wand im hinteren Bereich der Tiefgarage geparkt wird. Die Verwaltung wird diesbezüglich mit Herrn Fuhrmann sprechen.

Herr Köppl weist darauf hin, dass beim Wasseranschluss in der Tiefgarage des Öfteren das Wasser läuft. Die Verwaltung soll prüfen, ob der Wasseranschluss benötigt wird.

Herr Weiß fragt an, ob die Auflistung der einzelnen Verbräuche der Heizkostenverteiler in Zukunft der Abrechnung beigelegt werden können. Die Verwaltung sagt zu, diese bei Brunata anzufordern und künftig der Abrechnung beizulegen.

Beschluss-Protokoll Nr. - 29 -

der außerordentlichen Versammlung 2014 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft In den Gröben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 11.11.2014 im Büro der Hausverwaltung, Friedrich-Ebert-Straße 4, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 05.11.2014. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17:10 Uhr eröffnet und um 18:17 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft und zwar nach § 25 (3) WEG. Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 688,49/1000-stel

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Herr Manfred Bader. Die Protokollführung lag bei Herrn Michael Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

TOP 1 – Erneuerung des Heizkessels

Anmerkung: Nachdem die Heizungsanlage nach wie vor Wasser verliert, wurde der Heizkessel zerlegt und untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass es verschiedene undichte Stellen gibt. Die Kosten für den Austausch belaufen sich auf ca. 22.600 € (Angebot Fa. Reisinger).

Beschluss zu TOP 1:

Der Verband der Eigentümer beschließt, die Heizungsanlage austauschen zu lassen.
Die Verwaltung wird beauftragt, vier Vergleichsangebote von den Firmen Komm, Schorer, Schleiderer und Starnecker einzuholen. Die Auftragsvergabe erfolgt von der Verwaltung in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage.

Außerdem soll die Verwaltung bei der Fa. Viessmann wegen einer Kulanzregelung nachfragen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 688,49/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

TOP 2 - Besprechung und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise auf Grund des Wasserschadens im Kellerlokal (Club Moloko)

Anmerkung: Im Lokal befindet sich ein Sammel-schacht für das Grundwasser, das dann weitergeleitet wird in den Sammel-schacht im Keller des Cafes der Diakonie. Hier ist eine Pumpe installiert, die dieses Wasser in den Kanal pumpt. Nach einem zweimaligen Ausfall dieser Pumpe wurden der Keller der Diakonie sowie das Lokal überflutet. Bei dem Zweiten Ausfall der Pumpe entstand ein weiterer Schaden, der dann den Bereich der Toiletten im „Club Moloko“ betraf, die zum Zeitpunkt des Ersten Schadens nicht betroffen waren. Mittlerweile ist diese Pumpe total ausgefallen und eine Ersatzpumpe eingebaut. Um möglichst sicher zu sein, dass keine Überschwemmung mehr passiert, wurde eine zweite Pumpe eingebaut, die auf einen anderen Stromkreis angeschlossen ist. Außerdem soll noch ein Wasserstandsmelder und ein optisches und akustisches Signal im Innenhof installiert werden.

Beschluss zu TOP 2:

Der Verband der Eigentümer beschließt, folgende Maßnahmen gemäß dem Vorschlag der Verwaltung durchführen zu lassen.

- Einbau von 2 unabhängigen Pumpen (Einbau bereits erledigt)
- Einbau eines Warnmelders bei erhöhtem Wasserstand sowie bei Ausfall einer Pumpe
- Montage eines optischen sowie akustischen Signals im Innenhof
- Einbau eines druckwasserdichten Schachtdeckels im Lokal „Moloko“

Anfallende Kosten für diese Maßnahme werden der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 688,49/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

TOP 3 - Erneuerung der Hebeanlage

Anmerkung: Die **große** Hebeanlage im Gemeinschaftskeller wurde wieder gewartet. Dabei wurde festgestellt, dass die Funktionsfähigkeit nur noch eingeschränkt gegeben ist. Die Kosten für die Erneuerung der Hebeanlage belaufen sich auf ca. 14.000 € (Angebot Fa. Aigner).

Der Verband der Eigentümer beschließt, die Hebeanlage gemäß dem vorliegenden Angebot der Fa. Aigner erneuern zu lassen.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 688,49/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Sonstiges:

Anfrage von Frau Tilse und Frau Grundmann: Genehmigung zum Einbau eines Aufzuges auf eigene Kosten. Die anwesenden Eigentümer haben keine Einwände. Die Verwaltung weist darauf hin, dass es sich um eine bauliche Veränderung handelt und deshalb alle Eigentümer zustimmen müssen.

Der Vorschlag für die Werbung durch das Lokal wurde angesprochen. Hier besteht keine Einigkeit. Hr. Fuhrmann soll zuerst über die Stadt die Genehmigungsfähigkeit klären; eventuell kann der Schaukasten (früher Diakonie) verwendet werden.

Beschluss-Protokoll Nr. - 28 -

der ordentlichen Eigentümerversammlung 2014 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft In den Gruben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 17.06.2014 im Augustiner am Stadtplatz, Salzachstüberl, Bruckgasse 104, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 24.05.2014. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17:01 Uhr eröffnet und um 18:45 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft und zwar nach § 25 (3) WEG. Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 763,20/1000-stel

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Herr Manfred Bader. Die Protokollführung lag bei Frau Katrin Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

TOP 1 – Hausgeldabrechnung 2013

Beschluss zu TOP 1 - Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2013

Der Versammlungsleiter informierte die Anwesenden über die wirtschaftliche Situation des Objektes. Die durchgeführten Maßnahmen wurden ebenso besprochen wie die Hausgeldabrechnung 2013.

Beschluss zu TOP 1:

Der Verband der Eigentümer genehmigt die Gesamt- und Einzelabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2013. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und soll von der Verwaltung vom jeweiligen Konto eingezogen werden. Guthaben werden überwiesen.

Die Zinserträge aus den Geldanlagen sind der Instandhaltungsrücklage zuzuführen und werden nicht ausgeschüttet.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 763,20/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Anmerkung: Herr Wieshammer erklärt sich bereit, sich um den Betrieb der Dachrinnenheizung zu kümmern (Ein- und Ausschalten nach Notwendigkeit); die Verwaltung soll Herrn Wieshammer den dazu entsprechenden Schalter zeigen.

Beschluss zu TOP 2 – Genehmigung Wirtschaftsplan 2014 mit Erhöhung der Instandhaltungsrücklage und dessen Fortgeltung (Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne)

Der Verband der Eigentümer genehmigt den bereits mit der Einladung vorgelegten Wirtschaftsplan 2014. Dieser behält Gültigkeit bis zur Vorlage eines neuen Wirtschaftsplanes, längstens jedoch bis zum Ablauf des nächsten Wirtschaftsjahres. Die neuen Vorauszahlungen sind ab 01.07.2014 an die Verwaltung zu bezahlen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 719,37/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: 43,83/1000-stel

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde mit Stimmenmehrheit angenommen.

Beschlüsse zu TOP 3 – Instandhaltung / Instandsetzung

a) Einbau eines Gittertores beim Eingang Nr. 138

Der Verband der Eigentümer erteilt der Verwaltung die Genehmigung, bei Bedarf in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat das Gittertor beim Eingang Nr. 138 einbauen zu lassen. Derzeit wird es noch zurückgestellt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 763,20/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Anmerkung: Herr Waas weist darauf hin, dass durch die Stadt Zuschüsse für Gittertore in der Altstadt gewährt werden.

b) Reparatur der Dachterrasse der Wohnungen Nr. 13 (Frau Weiß) und Nr. 14 (Frau Spielberger)

Der Verband der Eigentümer erteilt der Verwaltung die Genehmigung, bei Bedarf in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat die Dachterrasse der Wohnungen Nr. 13 und 14 erneuern zu lassen. Es soll kein Estrich mehr aufgebracht werden. Für die Verlegung des Bodenbelages ist der jeweilige Sondereigentümer selbst zuständig.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 763,20/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

c) Streichen der Fassaden der beiden Einzelhäuser sowie der Fassade im Innenhof

Der Verband der Eigentümer beschließt, die Fassaden der beiden Einzelhäuser sowie die Fassade im Innenhof (Burgseite) mit Fenster und Fensterrahmen gemäß dem vorliegenden Angebot der Malerei Henghuber streichen zu lassen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 763,20/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

d) Finanzierung der Maßnahmen

Der Verband der Eigentümer beschließt, die Maßnahmen zu TOP 3 a), b) und c) aus der Instandhaltungsrücklage zu finanzieren.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 763,20/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

TOP 4 – Wünsche und Anträge

Die Säulen im Treppenhaus Nr. 144 wurden damals nicht gestrichen; dies soll mit dem damaligen Angebot abgeglichen und noch nachgeholt werden.

Bei der Türe zum Gashaupanschluss soll ein Diktator montiert werden, da die Türe des Öffern offen steht.

Herr Waas und Frau Tilse bitten um Übermittlung der Teilungserklärungen mit Nachträgen per Mail.

Frau Spielberger regt an, eine Radlaktion im Hauseingang Nr. 142 durchzuführen.

Die Verwaltung soll die Diakonie auf Folgendes hinweisen:

- Die Türen zur TG sowie zum Müllraum dürfen nicht aufgespreizt werden.
- Zigarettenkippen sind nicht im Brunnen im Innenhof zu entsorgen.

Beschluss-Protokoll Nr. - 27 -

der außerordentlichen Versammlung 2014 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft In den Gröben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 19.02.2014 im Wiener Brathendl, Marktler Straße 1b, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 13.02.2014. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17:02 Uhr eröffnet und um 18:14 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft und zwar nach § 25 (3) WEG. Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 835,02/1000-stel

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Hr. Manfred Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

TOP 1 – Besprechung und Beschlussfassung über durchzuführende Maßnahmen auf Grund der Gefährdungsanalyse wegen Legionellen

Nachdem bei der Trinkwasseruntersuchung Legionellen festgestellt wurden, hat uns das Gesundheitsamt verpflichtet, eine Gefährdungsanalyse durchführen zu lassen. Auf Grund dieser Analyse sind wir verpflichtet, beim Trinkwassersystem verschiedene Nachbesserungen durchzuführen.

Wir haben 2 Angebote für die Behebung der Beanstandungen eingeholt.

Diese beinhalten keine (notwendige) Entkalkungsanlage und keine Reinigung der Rohrsysteme, die unter Umständen nötig ist. Die Kosten für die Umbauarbeiten belaufen sich auf € 8.300,00 (Fa. Jaindl) bzw. € 21.000,00 (Fa. Reisinger).

Bisher wurden bereits ca. 5.000 € für den Austausch der Duschfilter ausgegeben. Die Kosten für den Umbau auf Grund der Gefährdungsanalyse belaufen sich voraussichtlich auf ca. 8.300 €. Hinzugerechnet werden muss noch die Entkalkung des Boilers sowie eine Entkalkungsanlage. Diese Kosten belaufen sich voraussichtlich auf ca. 1.300 € und 7.400 € (gesamt ca. 8.700 €). Berücksichtigt werden sollte auch noch eine evtl. Spülung der Leitungen nach Abschluss der Arbeiten in Höhe von geschätzt 1.500 €. Die Gesamtkosten werden sich dann voraussichtlich auf ca. 23 – 25 T€ belaufen.

Beschluss zu TOP 1

Der Verband der Eigentümer beschließt, die Maßnahmen gemäß der Gefährdungsanalyse und dem vorliegenden Angebot der Fa. Jaendl durchführen zu lassen. Zusätzlich wird der Boiler entkalkt und eine Entkalkungsanlage eingebaut, basierend auf Muschelkalk (Bio-Cat). Weiters wird die Verwaltung bevollmächtigt, evtl. weiterführende Arbeiten gemeinsam mit dem Verwaltungsbeirat in Auftrag zu geben. Anfallende Kosten für die Maßnahmen werden der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Die ausführende Firma muss bestätigen, dass sämtliche durchgeführte Arbeiten nach den Vorschriften und den a. a. R. d. T. für Trinkwasser ausgeführt wurden.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 835,02/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: *Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.*

Anmerkung: Die Verwaltung soll nach Möglichkeit eine Gewährleistungsbürgschaft einfordern.

Antrag Herr Weiß für die nächste Eigentümerversammlung: Erhöhung der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage um ca. 20 – 30 %. Aktuell werden € 8.000 gebildet.

Die Verwaltung soll ein Rundschreiben erstellen, dass Sperrmüll nicht in Gemeinschaftsräumen abgestellt werden darf. Der gelbe Sack muss jeweils bis zur Abholung im eigenen Keller zwischengelagert werden.

Beschluss-Protokoll Nr. - 26 -

der ordentlichen Eigentümerversammlung 2013 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft In den Gröben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 15.05.2013 im Hotel Lindacher Hof, Wintergarten, Mehringer Straße 47, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 23.04.2013. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17:01 Uhr eröffnet und um 19:11 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft und zwar nach § 25 (3) WEG. Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 762,84/1000-stel

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Hr. Manfred Bader. Die Protokollführung lag bei Fr. Katrin Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

TOP 1 – Hausgeldabrechnung 2012

a) Kurzbericht der Verwaltung und Besprechung der Hausgeldabrechnung 2012

Der Versammlungsleiter informierte die Anwesenden über die wirtschaftliche Situation des Objektes. Die durchgeführten Maßnahmen wurden ebenso besprochen wie die Hausgeldabrechnung 2012.

Beschluss zu TOP 1 b) Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2012

Der Verband der Eigentümer genehmigt die Gesamt- und Einzelabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2012. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und soll von der Verwaltung vom jeweiligen Konto eingezogen werden. Guthaben werden überwiesen.

Die Zinserträge aus den Geldanlagen sind der Instandhaltungsrücklage zuzuführen und werden nicht ausgeschüttet.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 762,84/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 2 – Genehmigung Wirtschaftsplan 2013 und dessen Fortgeltung (Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne)

Der Verband der Eigentümer genehmigt den bereits mit der Einladung vorgelegten Wirtschaftsplan 2013. Dieser behält Gültigkeit bis zur Vorlage eines neuen Wirtschaftsplanes, längstens jedoch bis zum Ablauf des nächsten Wirtschaftsjahres. Die neuen Vorauszahlungen sind ab 01.06.2013 an die Verwaltung zu bezahlen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 762,84/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 3 – Instandhaltung / Instandsetzung

Reparatur der Dachterrasse der Wohnungen Nr. 13 (Frau Weiß) und Nr. 14 (Frau Spielberger) und Finanzierung der Maßnahme

Der Verband der Eigentümer beschließt, die Reparatur der Dachterrasse der Wohnungen Nr. 13 und 14 auf 2014 zu verschieben. Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur nächsten Versammlung 2 Vergleichsangebote einzuholen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 762,84/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Anmerkung: Es sollen auch Angebote für einen Holzboden (Lärche) sowie einen Kunststoffbelag eingeholt werden.

TOP 4 – Wünsche und Anträge

Die Verwaltung weist darauf hin, dass der Einbau von Rauchwarnmeldern innerhalb der Wohnungen zum 31.12.2017 in Bayern Pflicht wird. Rauchwarnmelder können ggf. über die Verwaltung bestellt werden.

Speziell wurde die Trinkwasserbeprobung angesprochen. Falls bei der nächsten Überprüfung Legionellen festgestellt werden und gespült werden muss, erhalten diejenigen Wohnungen, die aufgrund dieser Maßnahme zusätzlichen Warmwasserverbrauch haben, 10 € erstattet; dieser Betrag wird bei der Hausgeldabrechnung auf alle Eigentümer umgelegt.

Herr Schumacher als Vertreter der Eigentümer vom Nachbargebäude war anwesend, um die Möglichkeiten für die Nutzung des Gewölbekellers vorzustellen. Außerdem beantwortete er weitere Fragen zum Umbau des Gebäudes.

TOP 2014: Die Verwaltung soll für das Streichen der Fassade der beiden Einzelhäuser sowie der Fassade im Hof und zum Garten 3 Vergleichsangebote einholen.

Die TG-Schalter sollen dahingehend umgebaut werden, dass bei den Kippschaltern nichts mehr eingeklemmt und dadurch die TG dauerhaft beleuchtet werden kann.

Die Terrassenwand bei Fam. Waas wird im Frühjahr - wie bereits besprochen - gestrichen.

Die Dachfenster der Wohnung Köppl/Bergmann müssen ausgetauscht werden, da diese bereits in einem sehr schlechten Zustand sind. Die Verwaltung holt hierfür ein Angebot ein; Austausch erfolgt in Absprache mit den Eigentümern der Whg. 9.

Bei der Türe vom Innenhof zur Tiefgarage (neben dem Treppenaufgang zum Garten) soll ein Türschließer mit Schnapper montiert werden.

Über einen Hausmeisterwechsel wurde diskutiert; die anwesenden Eigentümer sind der Meinung, dass Herr Sauter als Hausmeister bleiben soll, da die Gemeinschaft seit Jahren mit ihm zufrieden ist.

Beschluss-Protokoll Nr. - 25 -

der ordentlichen Eigentümerversammlung 2012 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft In den Gruben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 12.09.2012 im Gasthaus Wiener Brathendl, Nebenzimmer, Marktler Straße 1 b, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 10.08.2012. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17:00 Uhr eröffnet und um 19:04 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft und zwar nach § 25 (3) WEG. Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 795,44/1000-stel (von 17:00 Uhr bis 17:15 Uhr 765,07/1000-stel)

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Hr. Manfred Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

TOP 1 – Hausgeldabrechnung 2011

a) Kurzbericht der Verwaltung und Besprechung der Hausgeldabrechnung 2011

Der Versammlungsleiter informierte die Anwesenden über die wirtschaftliche Situation des Objektes. Die durchgeführten Maßnahmen wurden ebenso besprochen wie die Hausgeldabrechnung 2011.

Der Verwalter wies auf die immer wieder auftretenden Zahlungsprobleme durch die Fam. Haseloff hin.

Beschluss zu TOP 1 b) Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2011

Der Verband der Eigentümer genehmigt die Gesamt- und Einzelabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2011. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und soll von der Verwaltung vom jeweiligen Konto eingezogen werden. Guthaben werden überwiesen. Die Hausgeldabrechnung 2011 gilt gleichzeitig als Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2012. Die Vorauszahlungen bleiben unverändert.

Die Zinserträge aus den Geldanlagen sind der Instandhaltungsrücklage zuzuführen und werden nicht ausgeschüttet.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 765,07/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 2 – Beschlussfassung über die Vorgehensweise bezüglich der neuen Trinkwasserverordnung und Finanzierung der Maßnahme

Der Einbau der Trinkwasserprobenhähne wurde bereits in Auftrag gegeben bzw. durchgeführt. Ebenfalls bereits eingebaut wurden die Messstrecken für die Montage des Wärmezählers zur Messung der Wärmemenge, die aufgewendet werden muss, um das Wasser zu erwärmen.

Der Verband der Eigentümer beschließt, die Kosten für den Einbau der Entnahmehähne zur Trinkwasserbeprobung und für die Montage der Messstrecke zum Einbau des Wärmezählers für die Messung der Wärmemenge zur Wassererwärmung der Instandhaltungsrücklage zu entnehmen.

Anfallende Kosten für die Probennahme und -untersuchung werden bei der Hausgeldabrechnung umgelegt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 795,44/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 3 – Besprechung des Energiegutachtens mit Herrn Thomas Wagner und evtl. Beschlussfassung über weiterführende Maßnahmen, u. A. Dämmung der Fassade des/der Rückgebäude(s) mit Finanzierung

Herr Thomas Wagner als Energieberater stellt das Energiegutachten vor und beantwortet alle auftretenden Fragen.

Alle Eigentümer, deren Mailadresse der Verwaltung bekannt sind, erhalten das Energiegutachten kostenlos als pdf-Datei zugesandt. Eigentümer, die eine Kopie des Gutachtens wünschen, können diese kostenpflichtig bei der Verwaltung anfordern.

Verkündung des Verwalters: Zu diesem Top wurde kein Beschluss gefasst.

Beschlüsse zu TOP 4 – Instandhaltung / Instandsetzung

a) Austausch der Briefkastenanlage beim Eingang Nr. 138

Der Verband der Eigentümer beschließt, die Briefkastenanlage gemäß der vorliegenden Zeichnung austauschen zu lassen. Die Verwaltung wird beauftragt, 2 weitere Vergleichsangebote einzuholen. Die Auftragsvergabe erfolgt von der Verwaltung in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 795,44/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

b) Einbau von Bewegungsmeldern in die Treppenhäuser

Der Einbau von Bewegungsmelder in die Treppenhäuser ist aufwändiger als vermutet. Dazu müssten teilweise neue Leitungen verlegt werden.

Der Verband der Eigentümer verzichtet aus diesem Grund auf den Einbau von Bewegungsmeldern in die Treppenhäuser.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 795,44/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: *Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.*

c) Finanzierung der Maßnahmen

Der Verband der Eigentümer beschließt, die Maßnahme zu TOP 4 a) aus der Instandhaltungsrücklage zu finanzieren.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 795,44/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: *Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.*

TOP 5 – Wünsche und Anträge

Die Zeitschaltuhr bei den Schaukästen mit den Fotoapparaten muss neu eingestellt werden (brennt tagsüber).

An der Garagenzufahrt soll ein Schild „Garagenausfahrt – bitte freihalten“ angebracht werden.

Die Dachterrassen Weiß / Spielberger müssen repariert werden.

Die defekten und offensichtlich nicht mehr benutzten Fahrräder in den Treppenhäusern sollen entfernt und vorübergehend (für ca. 4 – 6 Wochen) in einem abgesperrten Raum zwischengelagert und – wenn sich niemand meldet – entsorgt werden.

Die Verwaltung soll wegen der Übernahme der Hausmeisterarbeiten mit Herrn Hopfgartner sprechen.

Beschluss-Protokoll Nr. - 24 -

der ordentlichen Eigentümersversammlung 2011 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft In den Gruben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 13.04.2011 im Gasthaus Pentenrieder, Nebenzimmer, Heilig Kreuz 14, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 22.03.2011. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17:00 Uhr eröffnet und um 18:51 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft und zwar nach § 25 (3) WEG. Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 927,76/1000-stel (von 18:25 Uhr - 18:51 Uhr 575,73/1000-stel)

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Hr. Manfred Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

TOP 1 – Hausgeldabrechnung 2010

a) Kurzbericht der Verwaltung und Besprechung der Hausgeldabrechnung 2010

Der Versammlungsleiter informierte die Anwesenden über die wirtschaftliche Situation des Objektes. Die durchgeführten Maßnahmen im vergangenen Wirtschaftsjahr wurden besprochen, ebenso die Hausgeldabrechnung 2010.

Die Heizkostenabrechnung wurde ausführlich diskutiert, insbesondere von Frau Tilse, Wohnung Nr. 15. Es wurde festgestellt, dass 2 Wärmezähler, trotz Eichservicevertrages, nicht ausgetauscht wurden. Die Verwaltung hat sich diesbezüglich bereits mit der Heizkostenabrechnungsfirma in Verbindung gesetzt und wird die Sachlage klären. Allerdings ist es sehr unwahrscheinlich, dass die Zähler falsch messen, betrachtet man vor allen Dingen die früheren Verbräuche sowie die Kontrollablesung Anfang April und aktuell.

Beschluss zu TOP 1 b) Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2010

Der Verband der Eigentümer genehmigt die Gesamt- und Einzelabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2010. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und soll von der Verwaltung (bei Vorliegen einer Einzugsermächtigung) vom jeweiligen Konto eingezogen werden. Guthaben werden überwiesen. Die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2010 gilt gleichzeitig als Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2011. Die Vorauszahlungen bleiben unverändert. Die Zinserträge aus den Geldanlagen sind der Instandhaltungsrücklage zuzuführen und werden nicht ausgeschüttet.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 718,21/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: 209,55/1000-stel

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde mit Stimmenmehrheit angenommen.

Beschluss zu TOP 2 – Information über Zensus 2011 und Mikrozensus und Beschlussfassung über Vergütung der außerordentlichen Tätigkeiten der Verwaltung

Die Verwaltung erläuterte kurz den Hintergrund von Zensus und Mikrozensus. Der Verband der Eigentümer genehmigt der Verwaltung für die außerordentliche Tätigkeit in Bezug auf Zensus 2011 und Mikrozensus einen Einmalbetrag in Höhe von € 50,00 zuzügl. MwSt. für das Gesamtobjekt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 927,76/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 3 – Wiederbestellung der Verwaltung ab 01.01.2012

Der Verband der Eigentümer bestellt ab 01.01.2012 auf die Dauer von 5 Jahren zum Verwalter:

Manfred Bader OHG, Hausverwaltung – Immobilien, Fuhrmannstraße 10, 84508 Burgkirchen

Die Verwaltervergütung beträgt € 423,50 für die Wohnanlage (entspricht € 17,00 je Einheit und € 2,50 je TG- Stellplatz) zuzügl. zum Zeitpunkt der Leistung gültige Mehrwertsteuer und bleibt für die Zeit der Wiederbestellung unverändert. Der bestehende Verwaltervertrag verlängert sich ebenfalls um die Wiederbestellungszeit.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 799,89/1000-stel
 Enthaltungen: 127,87/1000-stel
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde mit Stimmenmehrheit angenommen.

TOP 4 – Beschlussantrag Fam. Waas (neuer Eigentümer Einheit Nr. 1):

Genehmigung zum Einbau von weiteren Fenstern

Der Verband der Eigentümer erteilt den Eigentümern der Wohnung Nr. 1 die Genehmigung zum Einbau von 1 weiteren Fenster gemäß dem vorliegenden und dem Originalprotokoll beigefügten Plan. Voraussetzung ist die baubehördliche Genehmigung durch die Stadt Burghausen, die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften beim Einbau sowie der fachmännische Einbau unter Beachtung der technischen Regeln. Sämtliche Kosten sowie Folgekosten sind vom jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 1 zu tragen. Schäden an der Fassade sind wieder fachgerecht zu reparieren und zu streichen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 927,76/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

TOP 5 – Beschlussantrag Frau Weiß:

Erneuerung der Abdichtung der Dachterrasse im Zuge der Fliesenerneuerung und Finanzierung der Maßnahme

Der Verband der Eigentümer beauftragt die Verwaltung, bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung ein Angebot einzuholen für den Ausbau und die Erneuerung der Abdichtung der Dachterrasse. Weitere Entscheidungen werden nach Vorliegen der Angebote bei der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung getroffen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 927,76/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Anmerkung der Verwaltung: Die Dachterrasse der Wohnung Nr. 14 (Fam. Sauter) muss mit berücksichtigt werden, da es sich um **eine** Terrasse mit nur einer Trennwand handelt. Die Verwaltung wies außerdem darauf hin, dass kein Estrich mit Fliesenbelag mehr verlegt werden sollte, sondern z. B. Platten auf Stelzlager, die jederzeit wieder aufgenommen werden können.

Beschluss zu TOP 6 – Instandhaltung / Instandsetzung

Reparatur bzw. Erneuerung der Dachrinnenheizung(en) und Finanzierung der Maßnahme

Der Verband der Eigentümer beschließt, die Dachrinnenheizungen reparieren, wenn notwendig erneuern zu lassen. Vorerst soll nochmals geprüft werden, ob die Leitung gefunden wird oder anderweitig (nicht an der Fassade sondern evtl. über einen nicht benutzten Kamin) verlegt werden kann. Anfallende Kosten werden der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 927,76/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

TOP 7 – Wünsche und Anträge

Fam. Waas weist darauf hin, dass der Dachstuhl behandelt werden muss, da er mit Schimmel befallen ist. Ursache war eindringendes Wasser vom Dach. Anfallende Kosten in Höhe von ca. 500 – 1000 € werden von der Eigentümergeinschaft übernommen und aus der Instandhaltungsrücklage finanziert.

Ein weiterer Antrag von Fam. Waas für die nächste ordentliche Eigentümerversammlung: Anbringen eines Vollwärmeschutzes.

Auf Vorschlag der Verwaltung soll ein Energiegutachten mit Thermographie – insbesondere der Dächer und Fenster – in Auftrag gegeben werden. Anfallende Kosten sind der Instandhaltungsrücklage zu entnehmen.

Die Diakonie ist schriftlich auf Folgendes hinzuweisen:

- das Parken auf der Fahrfläche ist verboten
- Abstellen von Gegenständen (Holz, Kartons usw.) in der TG ist verboten

An der Säule der TG-Zufahrt müssen die Ausbrüche nachgebessert werden.

Herr Papadopoulos muss auf die Gartenpflege hingewiesen werden.

Beschluss-Protokoll Nr. - 23 -

der ordentlichen Eigentümerversammlung 2010 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft In den Gruben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 26.04.2010 im Gasthaus Wiener Brathendl, Nebenzimmer, Marktler Straße 1 b, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 03.04.2010. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17:08 Uhr eröffnet und um 18:10 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft und zwar nach § 25 (3) WEG. Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 831,52/1000-stel (von 17:08 Uhr bis 17:15 Uhr 791,94/1000-stel)

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Hr. Manfred Bader. Die Protokollführung lag bei Frau Katrin Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

TOP 1 – Hausgeldabrechnung 2009

a) Kurzbericht der Verwaltung und Besprechung der Hausgeldabrechnung 2009

Der Versammlungsleiter informierte die Anwesenden über die wirtschaftliche Situation des Objektes. Die durchgeführten Maßnahmen im vergangenen Wirtschaftsjahr wurden besprochen, ebenso die Hausgeldabrechnung 2009.

zu TOP 1 b)

Der Verwalter weist auf die ab dem 16.02.2010 bekannt gewordene Entscheidung des BGH vom 04.12.2009, V ZR 44/09 hin.

Aus dieser ergäbe sich, dass Zuführungen zur bzw. Entnahmen aus der Instandhaltungsrückstellung nicht im Rahmen der Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben auszuweisen sind. Anstelle dessen seien im Rahmen der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung nunmehr neben den gemäß Wirtschaftsplan zuzuführenden Soll-Zahlungen auch die geleisteten tatsächlichen Zahlungen auf die Rücklage anzugeben.

Der Verwalter weist darauf hin, dass die Beschlussfassung über die vorgelegte Jahresgesamt- und Einzelabrechnung 2009 diesen Vorgaben nicht entspricht.

Allerdings ergäbe sich aus der der Abrechnung beizufügenden Übersicht die Zusammensetzung des in der Abrechnung ausgewiesenen Soll-Rücklagenbestands sowie der Rückstände (Im August zu wenig Hausgeld bezahlt - Salzig). Die Höhe des ausgewiesenen Soll-Bestands sei erreicht, wenn sämtliche ausstehenden Forderungen der Gemeinschaft, insbesondere rückständige Hausgelder sowie der Gesamt-Sollsaldo aus der Abrechnung 2009 von den Wohnungseigentümern tatsächlich gezahlt würden.

Vor diesem Hintergrund wünschten die Wohnungseigentümer über die Genehmigung der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung 2009 letztmalig in der vorgelegten Form Beschluss zu fassen.

Beschluss zu TOP 1 b) Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2009

Die Eigentümer genehmigen die Gesamt- und Einzelabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2009. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und soll von der Verwaltung (bei Vorliegen einer Einzugsermächtigung) mittels Lastschrift vom jeweiligen Konto eingezogen werden.

Guthaben werden überwiesen. Die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2009 gilt gleichzeitig als Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2010. Die Vorauszahlungen bleiben unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 831,52/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschlüsse zu TOP 2 – Entlastung von Verwaltung und Verwaltungsbeirat

a) Entlastung der Verwaltung

Der Hausverwaltung wird für ihr gesamtes Handeln im Wirtschaftsjahr 2009 die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 831,52/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

b) Entlastung und Neuwahl des Verwaltungsbeirates

Für das Wirtschaftsjahr 2009 wird dem Verwaltungsbeirat die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 831,52/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Zum Verwaltungsbeirat werden gewählt:

Frau Margarete Grundmann
Herr Alexander Köppl

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 831,52/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 3 – Beschlussantrag durch Frau Weiß: Genehmigung zum Einbau von zwei Dachfenstern

Der Verband der Eigentümer erteilt den Eigentümern der Wohnung Nr. 13 die Genehmigung zum Einbau von 2 Dachfenstern. Voraussetzung ist die baubehördliche Genehmigung durch die Stadt Burghausen, die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften beim Einbau sowie der fachmännische Einbau unter Beachtung der technischen Regeln. Sämtliche Kosten sowie Folgekosten sind vom jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 13 zu tragen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 831,52/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschlüsse zu TOP 4 – Instandhaltung / Instandsetzung

a) Streichen des Treppenhauses von Eingang Nr. 144

Der Verband der Eigentümer beschließt, das Treppenhaus incl. Lichtschacht beim Eingang Nr. 144 gemäß dem vorliegenden Angebot der Firma Henghuber streichen zu lassen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 831,52/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

b) Streichen bzw. Nachbessern des Treppenhauses Nr. 142

Der Verband der Eigentümer beschließt, das Treppenhaus Eingang Nr. 142 von der Firma Henghuber nachbessern zu lassen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 831,52/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

c) Einbau einer Enthärtungsanlage für das Heizungswasser

Der Verband der Eigentümer beschließt, eine Enthärtungsanlage für das Auffüllen des Heizungswasser einbauen zu lassen. Die Arbeiten sind an die Firma Reisinger zu vergeben.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 831,52/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

d) Vorbereiten zum Einbau bzw. Einbauen eines Wärmezählers für die Messung des Energieverbrauches zur Wassererwärmung

Der Verband der Eigentümer beschließt, die Vorbereitungsarbeiten für den Einbau eines Wärmezählers zur Messung des Energieverbrauches zur Wassererwärmung durchführen zu lassen. Der Einbau des Wärmezählers erfolgt zum Jahresende 2013.

Der Wärmezähler wird gemietet (Mietzeit 5 Jahre). Die Kosten für die Miete werden bei der jährlichen Heizkostenabrechnung umgelegt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 831,52/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

e) Finanzierung der Maßnahmen

Der Verband der Eigentümer beschließt die Maßnahmen zu TOP 4 a) bis d) aus der Instandhaltungsrücklage zu finanzieren.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 831,52/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

TOP 5 – Wünsche und Anträge

Auf Wunsch der Eigentümer wird folgender Beschluss gefasst:

Genehmigung zum Einbau von zwei Dachfenstern in der Wohnung Nr. 14 (Sauter):

Der Verband der Eigentümer erteilt den Eigentümern der Wohnung Nr. 14 die Genehmigung zum Einbau von Dachfenstern. Voraussetzung ist die baubehördliche Genehmigung durch die Stadt Burghausen, die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften beim Einbau sowie der fachmännische Einbau unter Beachtung der technischen Regeln. Sämtliche Kosten sowie Folgekosten sind vom jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 14 zu tragen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 831,52/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Die Problematik mit dem Lokal im Keller (Moloko) wurde ausführlich diskutiert. Die Verwaltung wird nachfragen, ob durch das Ordnungsamt weitere Messungen in den betroffenen Wohnungen durchgeführt werden können.

Beschluss-Protokoll Nr. - 22 -

des Umlaufbeschlusses vom 04.08.2009 bis 18.08.2009 – Modernisierung des Kabel-TV-Anschlusses und vom 12.08.2009 bis 26.08.2009 – Zustimmung zum Bauantrag von Herrn Dr. Kosmas Papadopoulos der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft In den Gruben 138 - 144, 84489 Burghausen.

I. Beschlüsse:

Zu Umlaufbeschluss 1: Modernisierung des Kabel-TV-Anschlusses

Ich / Wir sind mit der Modernisierung des Kabelanschlusses auf „Kabelanschluss Wohnung Express“ in der o. g. Eigentumsanlage gemäß dem beigelegten Angebot von Kabel Deutschland einverstanden.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 1000/1000-stel
Enthaltungen: keine
Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Zu Umlaufbeschluss 2: Zustimmung zum Bauantrag von Herrn Dr. Kosmas Papadopoulos

Die Verwaltung wird bevollmächtigt, den Bauantrag von Herrn Dr. Kosmas Papadopoulos für die Wohnanlage In den Gruben 149 im Auftrag der Eigentümer zu unterzeichnen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 1000/1000-stel
Enthaltungen: keine
Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss-Protokoll Nr. - 21 -

der ordentlichen Eigentümerversammlung 2009 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft In den Gruben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 17.07.2009 im Gasthaus Wiener Brathendl, Nebenzimmer, Marktler Straße 1 b, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 03.07.2009. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 16:02 Uhr eröffnet und um 17:48 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft und zwar nach § 25 (3) WEG. Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 962,89/1000-stel (von 16:02 Uhr bis 16:50 Uhr 927,76/1000-stel, von 17:30 Uhr bis 17:48 Uhr 478,23/1000-stel).

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Hr. Manfred Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

TOP 1 – Hausgeldabrechnung 2008

a) Kurzbericht der Verwaltung und Besprechung der Hausgeldabrechnung 2008

Der Versammlungsleiter begrüßte als Gäste den Architekten Herrn Blüml sowie den Eigentümer des Nachbargebäudes In den Gruben 147, Herrn Dr. Papadopoulos.

Auf Antrag des Versammlungsleiters wurde folgender Geschäftsordnungsbeschluss gefasst:

Tagesordnungspunkt 6 wird vorgezogen und als erstes behandelt.

Dieser Beschluss wurde einstimmig gefasst.

Fortsetzung zu TOP 1 a):

Der Versammlungsleiter informierte die Anwesenden über die wirtschaftliche Situation des Objektes. Die durchgeführten Maßnahmen im vergangenen Wirtschaftsjahr wurden besprochen, ebenso die Hausgeldabrechnung 2008. Es gibt massive Probleme mit der Müllentsorgung. Der Müllraum ist permanent überfüllt. Die Verwaltung soll – besonders die Diakonie - darauf hinweisen, dass die Türen stets geschlossen sein müssen.

Beschluss zu TOP 1 b) Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2008

Die Eigentümer genehmigen die Gesamt- und Einzelabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2008. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und soll von der Verwaltung (bei Vorliegen einer Einzugsermächtigung) mittels Lastschrift vom jeweiligen Konto eingezogen werden. Guthaben werden überwiesen.

Die Verwaltung wird bezügl. der Steuerbescheinigungen für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen von der Haftung freigestellt.

Konto der Gemeinschaft: Konto-Nr. 604534, VR-Bank Burghausen BLZ 711 910 00

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 962,89/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschlüsse zu TOP 2 – Entlastung von Verwaltung und Verwaltungsbeirat

a) Entlastung der Verwaltung

Der Hausverwaltung wird für ihr gesamtes Handeln im Wirtschaftsjahr 2008 die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 962,89/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

b) Entlastung des Verwaltungsbeirates

Für das Wirtschaftsjahr 2008 wird dem Verwaltungsbeirat die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 962,89/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 3 – Genehmigung des Wirtschaftsplans 2009 (Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne)

Der Verband der Eigentümer genehmigt den bereits mit der Einladung vorgelegten Wirtschaftsplan. Dieser behält Gültigkeit bis zur Vorlage eines neuen Wirtschaftsplanes, längstens jedoch bis zum Ablauf des nächsten Wirtschaftsjahres. Die neuen Vorauszahlungen sind ab 01.08.2009 an die Verwaltung zu bezahlen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 962,89/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 4 – Abschluss eines neuen Verwaltervertrages

Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes erfordert, den bestehenden Verwaltervertrag den geänderten gesetzlichen Vorschriften anzupassen.

Der Verband der Eigentümer beschließt, den mit der Einladung zur Versammlung verschickten Verwaltervertrag und die mit der Einladung zur Versammlung verschickte Verwaltungsvollmacht zu genehmigen. Der Verwaltungsbeirat wird beauftragt und bevollmächtigt, sowohl Verwaltervertrag als auch Verwaltungsvollmacht zu Beweis Zwecken zu unterzeichnen.

Die Verwaltergebühr beträgt € 15,85 je Wohneinheit bzw. Teileigentum und Monat und € 2,10 je Stellplatz und Monat (= € 391,85) zuzüglich zum Zeitpunkt der Leistung gültige Mehrwertsteuer und bleibt für den Beststellungszeitraum unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 962,89/1000-stel

 Enthaltungen: keine

 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschlüsse zu TOP 5 – Organisationsbeschlüsse (ebenfalls notwendig durch die Novellierung des WEG)

a) Teilnahme am Lastschrifteinzugsverfahren

Jeder Eigentümer hat für den Einzug beschlossener Beitragsforderungen der Gemeinschaft (Abrechnungssalden, Hausgeld, Sonderumlagen, etc.) am sog. Lastschrifteinzugsverfahren teilzunehmen und der Verwaltung eine schriftliche Lastschrifteinzugsermächtigung unter Bekanntgabe von stets aktueller Kontonummer, Bankverbindung, Bankleitzahl und Kontoinhaber zu erteilen. Für den Fall der Nichterteilung der Lastschrifteinzugsermächtigung, für den Fall deren Widerrufs bzw. für den Fall der zweimaligen Lastschriftrückgabe mangels Deckung oder Widerrufs wird das Lastschrifteinzugsverfahren nicht weiter durchgeführt und dem betreffenden Eigentümer wird pro Zahlungsfälligkeit und Abrechnungseinheit unmittelbar ein Zuschlag auf die vertraglich vereinbarte reguläre monatliche Vergütung der Verwaltung in Höhe von 2,00 € pro Monat zuzüglich MwSt. berechnet, der im Rahmen der Jahresabrechnung dem betreffenden Eigentümer direkt zu belasten ist.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 962,89/1000-stel

 Enthaltungen: keine

 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

b) Zuordnen der Einnahmen/Ausgaben für einen anderen Abrechnungszeitraum

Der Verband der Eigentümer beschließt, dass die Einnahmen und/oder Ausgaben für Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden und wirtschaftlich einen anderen Abrechnungszeitraum als den Abrechnungszeitraum des tatsächlichen Geldflusses betreffen, im Rahmen der Jahresabrechnung im Sinne einer kaufmännischen Rechnungsabgrenzung dem jeweils wirtschaftlich betroffenen Abrechnungszeitraum zuzuordnen ist.

Es soll letztlich eine periodengerechte Zuordnung der Betriebskosten in der Jahresabrechnung erfolgen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 962,89/1000-stel

 Enthaltungen: keine

 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

c) verursachensbezogene Verteilung der Verwaltervergütung für besondere Verwalterleistungen (z. B. Nichtteilnahme am Lastschrifteneinzugsverfahren, Mahnungen, Kopien)

Der Verband der Eigentümer beschließt, dass nachfolgende Sondervergütungen nach dem Verwaltervertrag innerhalb der Eigentümergeinschaft alleine durch den Eigentümer zu tragen sind, der die besondere Verwaltervergütung verursacht hat:

- Aufwendungsersatz einschließlich Erstattung darüber hinaus anfallender Schreibarbeiten und Portoauslagen für durch einzelne Eigentümer gewünschte Kopien aus den Verwaltungsunterlagen
- Sonderentgelt für die Mahnung zahlungssäumiger Eigentümer
- Sonderentgelt für Nichtteilnahme einzelner Eigentümer am Lastschrifteneinzugsverfahren bei den Hausgeld-, Nach- und Sonderzahlungen
- Sonderentgelt für Schlüsselbestellungen

Die vorstehenden Sondervergütungen (Aufwandsersatz) sind spätestens im Rahmen der Jahresabrechnung und dort in der Einzelabrechnung zu belasten. Der Verwalter ist jedoch auch berechtigt, nicht jedoch verpflichtet, die vorstehenden Sondervergütungen (Aufwandsersatz) dem jeweiligen Eigentümer unmittelbar in Rechnung zu stellen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 962,89/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

d) Verteilung der Verwaltervergütung für außerordentliche Verwalterleistungen auf alle Eigentümer

Der Verband der Eigentümer beschließt: Die reguläre Verwaltervergütung wird aufgeteilt nach Wohneinheiten zu gleichen Teilen.

Der Aufwendungsersatz und die Sondervergütung für besondere Verwaltungsleistungen im übrigen, soweit sie nicht nach Verursachung gemäß dem Beschluss zu TOP 5 c) direkt den einzelnen Eigentümern zuzuordnen ist, wird innerhalb der Eigentümergeinschaft nach dem gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssel verteilt, also nach Miteigentumsanteilen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 962,89/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

e) Rechtsvertretung der Eigentümer durch die Verwaltung

Der Verband der Eigentümer beschließt zur Rechtsvertretung der Eigentümer:

Ist der Verwalter nach dem Gesetz berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie im Rahmen einer Maßnahme, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich ist, einen Aktivprozess für die Eigentümer zu führen, kann dieser Prozess auch für die Eigentümergeinschaft als Prozessstandschafter mit Wirkung für und gegen die Eigentümer geführt werden.

Anmerkung: Mit Ausnahme von Not- und Eilmaßnahmen ist keine Rechtsvertretung für den Verwalter für Aktivprozesse gegen Eigentümer vorgesehen, um nicht bei Hausordnungsverstößen, möglichen unzulässigen Nutzungen oder baulichen Veränderungen durch Einzeleigentümer ohne vorherige Beschlussfassung einer Versammlung Aktivprozesse führen zu müssen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 962,89/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

f) Rückgriff auf die Instandhaltungsrücklage aufgrund mangelhafter Deckung des laufenden Kontos der Gemeinschaft

Für den Fall, dass sich der im jeweiligen Wirtschaftsplan vorgesehene Betrag zur Deckung der laufenden Kosten als zu niedrig erweist, wird der Verwalter zur Vermeidung der Abhaltung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung zum Zweck der Erhebung einer Sonderumlage vorsorglich ermächtigt, zum Ausgleich der mehr angefallenen Kosten bis zu einem Jahresbetrag in Höhe von höchstens 3 Monatshausgeldern auf die Instandhaltungsrücklage zurückzugreifen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 962,89/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 6 – Genehmigung der Mitbenutzung der Tiefgaragenzufahrt

Architekt Blüml und Dr. Papadopoulos stellten die Planung für den Tiefgaragenbau vor und diskutierten mit den Eigentümern die Vor- und Nachteile einer gemeinsamen Benutzung der Tiefgaragenzufahrt. Nachdem beide Herren den Versammlungsraum verlassen hatten, wurde folgender Beschluss gefasst:

Der Verband der Eigentümer beschließt, dem Eigentümer des Hauses „In den Gruben 147“ unter folgenden Voraussetzungen die Genehmigung zur Mitbenutzung der Tiefgaragenzufahrt zu erteilen:

- Einmalzahlung in Höhe von € 150.000 für die Reparatur der Tiefgarage
- Übernahme sämtlicher anfallender Kosten für die Genehmigung und den Eintrag einer Grunddienstbarkeit durch den Notar
- Beteiligung an den Unterhaltskosten bei der Zufahrt im Verhältnis der Stellplätze.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 962,89/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Anmerkung: Nach Beschlussfassung wurde den Herren Blüml und Dr. Papadopoulos der Beschluss mitgeteilt.

TOP 7 – Wünsche und Anträge

Herr Salzig weist darauf hin, dass das Dach (im Bereich der Dachkehlen) überprüft werden muss.

Frau Tilse teilt mit, dass ein Dachziegel verrutscht ist.

Herr Hentrich bzw. die Diakonie soll angesprochen werden auf:

- das Parkverhalten in der Tiefgarage und der Zufahrt zur Tiefgarage sowie das Abstellen von Gegenständen in der Zufahrt
- Dauerlicht in der Tiefgarage
- Geschlossenhalten der Türen, insbesondere der Müllraumtüre

Bemängelt wurde die Aufstellung der Tische und Stühle des gegenüberliegenden Cafes „Uhu“ im Einfahrtsbereich der TG-Zufahrt.

Die Verwaltung soll bezüglich der Modernisierung des Kabelfernsehens im Umlaufverfahren die Zustimmung der Eigentümer einholen (dem Protokoll beilegen).

Beschluss-Protokoll Nr. - 20 -

der ordentlichen Eigentümerversammlung 2008 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft „In den Gruben 138 - 144“, 84489 Burghausen, die am 29.09.2008 im Gasthaus Wiener Brathendl, Nebenzimmer, Marktler Straße 1 b, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 05.09.2008. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17:08 Uhr eröffnet und um 18:32 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft und zwar nach § 25 (3) WEG. Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 925,84/1000-stel.

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Hr. Manfred Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

TOP 1 – Hausgeldabrechnung 2007

a) Kurzbericht der Verwaltung und Besprechung der Hausgeldabrechnung 2007

Der Versammlungsleiter informierte die Anwesenden über die wirtschaftliche Situation des Objektes. Die durchgeführten Maßnahmen im vergangenen Wirtschaftsjahr wurden besprochen, ebenso die Hausgeldabrechnung 2007. Die Verwaltung sprach die Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz seit 1. Juli 2007 an.

Beschluss zu TOP 1 b) Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2007

Die Eigentümer genehmigen die Gesamt- und Einzelabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2007. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und soll von der Verwaltung (bei Vorliegen einer Einzugsermächtigung) mittels Lastschrift vom jeweiligen Konto eingezogen werden. Guthaben werden überwiesen. Die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2007 gilt gleichzeitig als Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2008. Die Vorauszahlungen bleiben unverändert. Die Verwaltung wird bezügl. der Steuerbescheinigungen für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen von der Haftung freigestellt.

Konto der Gemeinschaft: Konto-Nr. 604534, VR-Bank Burgkirchen BLZ 711 910 00

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 925,84/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschlüsse zu TOP 2 – Entlastung von Verwaltung und Verwaltungsbeirat

a) Entlastung der Verwaltung

Der Hausverwaltung wird für ihr gesamtes Handeln im Wirtschaftsjahr 2007 die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 925,84/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

b) Entlastung des Verwaltungsbeirates

Für das Wirtschaftsjahr 2007 wird dem Verwaltungsbeirat die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 925,84/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Frau Sauter stellt ihr Amt als Verwaltungsbeirat zur Verfügung. Der Verband der Eigentümer wählt zum Verwaltungsbeirat:

Herrn Alexander Köppl

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 925,84/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 3 – Wahl eines Zustellungsvertraters und dessen Vertreter (für amtliche Schreiben z. B. vom Gericht u. dergl.)

Der Verband der Eigentümer wählt als Zustellungsvertreter Herrn Bernd Matusch, Wöhr-gasse 260, 84489 Burghausen und als Stellvertreter Herrn Maximilian Neumayr, Lange Zeile 22, 85435 Erding.

Der Zustellvertreter oder sein Vertreter sind berechtigt, einen Rechtsanwalt auf Kosten der WEG zur Unterstützung und für Not- und Eilmaßnahmen hinzuzuziehen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 925,84/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 4 – Änderung des § 4 Abs. 2 der Teilungserklärung: Verwalter-zustimmung bei Veräußerung

Der Verband der Eigentümer fasst folgenden Beschluss:

Gemäß § 4 Abs. 2 der Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft des Notars Dr. Gernar Hüttinger, München, vom 22.06.1989 zur Urkundenrollen-Nummer 2586 H ist bei der Veräußerung eines Sonder-/Teileigentums durch einen Wohnungseigentümer die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Diese Veräußerungsbeschränkung wird ab sofort aufgehoben. Die Verwaltung wird beauftragt, für eine unverzügliche Löschung der im Grundbuch eingetragenen Veräußerungsbeschränkung zu sorgen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 925,84/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 5 – Instandhaltung/Instandsetzung

a) Überprüfung des Allgemeinstromverbrauchs

Der Verband der Eigentümer beschließt, die Überprüfung des Allgemeinstromverbrauchs vorerst zurückzustellen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 925,84/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

b) In bestehenden Fensterstock der Wohnung Sauter Schallschutzglas einbauen (Die Fenster sind nur mit Einfachverglasung ausgestattet)

Der Verband der Eigentümer beschließt, in die bestehenden Fensterstöcke der Wohnungen Sauter **und Niedermeier** Schallschutzglas einbauen zu lassen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 925,84/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

c) Abdichten des Innenhofes über dem Kellerlokal

Der Verband der Eigentümer beschließt, den Innenhof durch die Spenglerei Baumgartner abdichten zu lassen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 925,84/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

d) Finanzierung der Maßnahmen

Die Finanzierung der Maßnahmen zu TOP 5 b) und c) erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 925,84/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 6 – Umrüstung auf Funkablesung und Finanzierung der Maßnahme

Der Verband der Eigentümer beschließt, die Heizkostenverteiler/Wärmezähler sowie die Warm- und Kaltwasserzähler auf Funk umrüsten zu lassen. Die Geräte werden gemietet. Die Vertragslaufzeit beträgt 5 Jahre für Warmwasser- und Wärmezähler, 6 Jahre für Kaltwasserzähler und 10 Jahre für die Heizkostenverteiler. Die anfallenden Kosten für die Miete werden bei der jährlichen Heiz- bzw. Betriebskostenabrechnung umgelegt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 925,84/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Verkündung des Verwalters: Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

TOP 7 – Wünsche und Anträge

Es wurden keine weiteren Wünsche geäußert und Anträge gestellt.

Beschluss-Protokoll Nr. - 19 -

der ordentlichen Eigentümerversammlung 2007 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft „In den Gruben 138 – 144“, 84489 Burghausen, die am 03.08.2007 im Gasthaus Wiener Brathendl, Nebenzimmer, Marktler Straße 1 b, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 11.07.2007. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17:35 Uhr eröffnet und um 18:40 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft und zwar nach § 25 (3) WEG. Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 888,18/1000-stel.

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Hr. Manfred Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

TOP 1 – Hausgeldabrechnung 2006

Der Versammlungsleiter informierte die Anwesenden über die wirtschaftliche Situation des Objektes. An den Wänden zur Zufahrt zur Tiefgarage wurden wieder die Schmierereien ausgebessert. Die durchgeführten Maßnahmen im vergangenen Wirtschaftsjahr wurden besprochen, ebenso die Hausgeldabrechnung 2006.

Beschluss zu TOP 1 b) Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2006

Die Eigentümer genehmigen die Gesamt- und Einzelabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2006. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und soll von der Verwaltung (bei Vorliegen einer Einzugsermächtigung) mittels Lastschrift vom jeweiligen Konto eingezogen werden. Guthaben werden überwiesen.

Konto der Gemeinschaft: Konto-Nr. 604534, Volksbank Burgkirchen BLZ 711 910 00

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 888,18/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschlüsse zu TOP 2 – Entlastung von Verwaltung und Verwaltungsbeirat

a) Entlastung der Verwaltung

Der Hausverwaltung wird für ihr gesamtes Handeln im Wirtschaftsjahr 2006 die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 888,18/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

b) Entlastung des Verwaltungsbeirates

Für das Wirtschaftsjahr 2006 wird dem Verwaltungsbeirat die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 645,83/1000-stel
 Enthaltungen: 242,35/1000-stel (Verwaltungsbeirat)
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss mit Stimmenmehrheit gefasst.

TOP 3 – Wirtschaftsplan 2007 und dessen Fortgeltung

Der Verband der Eigentümergeinschaft genehmigt den bereits mit der Einladung vorgelegten Wirtschaftsplan. Dieser soll Gültigkeit behalten bis zur Vorlage eines neuen Wirtschaftsplanes.

Die neuen Vorauszahlungen sind ab 1. September 2007 an die Verwaltung zu bezahlen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 888,18/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschluss zu TOP 4 – Putzausbesserungs- und Malerarbeiten an der Fassade (Grübenseite) und Finanzierung der Maßnahme

Der Verband der Eigentümergeinschaft beschließt, die Fassade (Grübenseite) gemäß dem vorliegenden Angebot der Malerei Henghuber ausbessern und streichen zu lassen. Ebenfalls gestrichen werden die Fenster der Fassade zur Grübenseite. Die Fensterbleche sollen nach Möglichkeit mit Klarlack (oder anderer haltbarer Farbe) gestrichen werden. Wenn notwendig ist eine Baufirma zur Ausbesserung der Putzschäden hinzuziehen.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 888,18/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschluss zu TOP 5 – Änderung des § 4 Abs. 2 der Teilungserklärung:

Verwalterzustimmung bei Veräußerung

Dies kann nur mit einem Nachtrag (durch den Notar) zur Teilungserklärung erfolgen.

Zu diesem TOP wurde kein Beschluss gefasst.

TOP 6 – Beschlussfassung, dass künftig Versammlungen, die aufgrund der anwesenden/ vertretenen Miteigentumsanteile nicht beschlussfähig wären, im Rahmen einer Eventualversammlung abgehalten werden können.

Dieser Beschluss ist entgegen ursprünglicher Meinung auch nach der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes nicht durch Beschluss möglich.

Zu diesem TOP wurde kein Beschluss gefasst.

TOP 7 – Wünsche und Anträge

Bis zur nächsten ordentlichen Versammlung sind folgende Angebote einzuholen:

- Umrüstung auf Funkablesung
- Kosten für Überprüfung des Allgemeinstromverbrauchs

Die Haustüre beim hinteren Eingang von Haus Nr. 138 schließt nicht richtig.

Beim Eingang von Haus Nr. 142 stehen hinten und vorne die Haustüren immer offen. Es soll darauf geachtet werden, dass diese stets geschlossen sind.

Beschluss-Protokoll Nr. - 18 -

der ordentlichen Eigentümerversammlung 2006 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft „In den Gruben 138 – 144“, 84489 Burghausen, die am 07.08.2006 im Gasthaus Wiener Brathendl, Nebenzimmer, Marktler Straße 1 b, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 17.07.2006. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17:15 Uhr eröffnet und um 18:23 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft und zwar nach § 25 (3) WEG. Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 792,14/1000-stel.

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Hr. Manfred Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

TOP 1 – Hausgeldabrechnung 2005

Der Versammlungsleiter informierte die Anwesenden über die wirtschaftliche Situation des Objektes. Durch einzelne Garagennutzer werden bereits wieder Gegenstände auf den Stellplätzen abgestellt. Ebenfalls wurden wieder die erneuten Schmierereien in der Zufahrt zur Tiefgarage ausgebessert. Die durchgeführten Maßnahmen im vergangenen Wirtschaftsjahr wurden besprochen, ebenso die Hausgeldabrechnung 2005.

Beschluss zu TOP 1 b) Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2005

Die Eigentümer genehmigen die Gesamt- und Einzelabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2005. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und soll von der Verwaltung (bei Vorliegen einer Einzugsermächtigung) mittels Lastschrift vom jeweiligen Konto eingezogen werden. Guthaben werden überwiesen. Die Abrechnung 2005 gilt gleichzeitig als Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2006. Die Vorauszahlungen bleiben unverändert.

Konto der Gemeinschaft: Konto-Nr. 604534, Volksbank Burghausen BLZ 710 930 00

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 792,14/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschlüsse zu TOP 2 – Entlastung von Verwaltung und Verwaltungsbeirat

a) Entlastung der Verwaltung

Der Hausverwaltung wird für ihr gesamtes Handeln im Wirtschaftsjahr 2005 die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 750,69/1000-stel
 Enthaltungen: 41,45/1000-stel (Verwaltervollmacht)
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss mit Stimmenmehrheit gefasst.

b) Entlastung des Verwaltungsbeirates

Für das Wirtschaftsjahr 2005 wird dem Verwaltungsbeirat die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 549,79/1000-stel
 Enthaltungen: 242,35/1000-stel (Verwaltungsbeirat)
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss mit Stimmenmehrheit gefasst.

TOP 3 – Wiederbestellung der Hausverwaltung (ab 01.01.2007)

Zum Verwalter der Eigentumsanlage In den Gruben 138-144, 84489 Burghausen, wird ab 1. Januar 2007 auf die Dauer von 5 Jahren wiederbestellt:

Manfred Bader OHG, Hausverwaltung – Immobilien
Gerhart-Hauptmann-Str. 2, 84508 Burghausen

Der bestehende Verwaltervertrag behält in allen Punkten weiterhin unverändert Gültigkeit.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 792,14/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschluss zu TOP 4 – Beschlussfassung über weitere Vorgehensweise bezüglich der Wasserbehandlung

Der Verband der Eigentümergeinschaft beschließt, den Einbau eines Wasserbehandlungssystems vorerst zurückzustellen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 792,14/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschluss zu TOP 5 – Anbringen einer Überwachungskamera bei der TG-Zufahrt und Finanzierung der Maßnahme

Der Verband der Eigentümergeinschaft beschließt, keine Überwachungskameras anzubringen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 792,14/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Anmerkung: Herr Graef wirkt beim Pächter des Lokals darauf hin, dass wieder ein Türsteher eingesetzt wird.

TOP 6 – Wünsche und Anträge

Die Türschließer bei den Eingängen von Haus Nr. 138 und 142 (Vorder- und Rückseite) müssen überprüft und notfalls ausgetauscht werden.

Es ist darauf zu achten, dass die Türen geschlossen bleiben.

Die Fenster müssen dringend gestrichen werden (lasierte Fenster). Die Verwaltung soll umgehend ein Angebot für diese Arbeiten einholen.

Beschluss-Protokoll Nr. - 17 -

der ordentlichen Eigentümerversammlung 2005 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft „In den Gruben 138 – 144“, 84489 Burghausen, die am 08.11.2005 im Gasthaus Wiener Brathendl, Nebenzimmer, Marktler Straße 1 b, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 14.10.2005. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17:10 Uhr eröffnet und um 18:30 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft und zwar nach § 25 (3) WEG. Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 517,08/1000-stel.

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Hr. Manfred Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

TOP 1 - Hausgeldabrechnung 2004

Der Versammlungsleiter informierte die Anwesenden über die wirtschaftliche Situation des Objektes. Der Verwalter sprach an, dass der Sperrmüll in Keller und Tiefgarage entsorgt wurde. Ebenfalls wurden die erneuten Schmierereien in der Zufahrt zur Tiefgarage ausgebessert. Die durchgeführten Maßnahmen im vergangenen Wirtschaftsjahr wurden besprochen, ebenso die Hausgeldabrechnung 2004.

Beschluss zu TOP 1 b) Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2004

Die Eigentümer genehmigen die Gesamt- und Einzelabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2004. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und soll von der Verwaltung (bei Vorliegen einer Einzugsermächtigung) mittels Lastschrift vom jeweiligen Konto eingezogen werden. Guthaben werden überwiesen. Die Abrechnung 2004 gilt gleichzeitig als Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2005. Die Vorauszahlungen bleiben unverändert.

Konto der Gemeinschaft: Konto-Nr. 604534, Volksbank Burghausen BLZ 710 930 00

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 519,08/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschlüsse zu TOP 2 – Entlastung von Verwaltung und Verwaltungsbeirat

a) Entlastung der Verwaltung

Der Hausverwaltung wird für ihr gesamtes Handeln im Wirtschaftsjahr 2004 die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 519,08/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

b) Entlastung des Verwaltungsbeirates

Für das Wirtschaftsjahr 2004 wird dem Verwaltungsbeirat die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 442,45/1000-stel
 Enthaltungen: 76,63/1000-stel (Verwaltungsbeirat)
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss mit Stimmenmehrheit gefasst.

Beschluss zu TOP 3 – Beschlussfassung über weitere Vorgehensweise bezüglich der Wasserbehandlung

Frau Sauter untersucht die Zusammensetzung der Partikel in den Perlatoren. Weiters wird die Verwaltung bis zur nächsten Eigentümerversammlung Unterlagen über das Wasserbehandlungssystem Scale Buster (galvanisches Verfahren) zur Verfügung stellen.

Zu diesem TOP wurde kein Beschluss gefasst.

Beschluss zu TOP 4 – Instandhaltung / Instandsetzung

Abdichten der Terrasse über dem Kellerabgang (Whg. 1) und Finanzierung

Die Eigentümer beschließen, die Terrasse gemäß dem vorliegenden Angebot der Spenglerei Baumgartner abdichten zu lassen. Die Arbeiten sind sofort durchzuführen. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der Rücklage.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 519,08/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

TOP 5 – Beschlussfassung über Lastschrifteinzug

Die Gemeinschaft beschließt, dass alle Eigentümer das monatliche Hausgeld mittels Lastschrifteinzug zu bezahlen haben. Eine entsprechende Einzugsermächtigung ist der Verwaltung zu übergeben.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 519,08/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

TOP 6 – Besprechung des Angebots der Kabel Deutschland und evtl. Beschlussfassung über den Abschluss eines neuen Kabelvertrages mit Erneuerung der Hausinstallation

Das Angebot der Kabel Deutschland wurde von der Verwaltung vorgestellt. Es wurde darauf hingewiesen, dass spätestens ab 2010 kein analoger Fernsehempfang mehr möglich ist. Weiters wurde berichtet, dass bereits jetzt mittels kabeldigitalem Decoder diverse zusätzliche Programme (kostenfrei und auch Bezahl-TV) zu empfangen sind. In absehbarer Zeit, voraussichtlich ab 2007 flächendeckend, wird auch Internet und Telefonieren über Kabel in unserer Region möglich sein.

Die Gebühren betragen gemäß dem Angebot der Kabel Deutschland pro Einheit und Monat künftig 11,51 € (derzeit 8,06 €), die Vertragslaufzeit beträgt 15 Jahre. Kabel Deutschland erneuert das gesamte Hausverteilnetz und übernimmt sämtliche Wartungsarbeiten. Der Preis soll stabil bleiben, solange sich die Mehrwertsteuer und das Entgelt für die Bereitstellung des Fernsehsignals nicht ändert.

Beschluss zu TOP 6:

Das Angebot der Kabel Deutschland wird vorerst abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 519,08/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

TOP 7 – Erstellen eines Gebäudeenergiepasses (ab 2006 gesetzlich vorgeschrieben)

Die Verwaltung wies darauf hin, dass ab 2006 ein Gebäudeenergiepass vorgeschrieben ist und vor allem bei Vermietung bzw. Verkauf einer Wohnung dem Mieter oder Käufer als „Ratgeber“ helfen soll. Die Verwaltung wird für die gesamte Wohnanlage nach endgültiger Klärung durch den Gesetzgeber einen Gebäudeenergiepass erstellen bzw. erstellen lassen. Anfallende Kosten werden bei der nächsten Hausgeldabrechnung umgelegt.

Zu diesem TOP wurde kein Beschluss gefasst.

TOP 8 – Wünsche und Anträge

- Herr Köppl weist darauf hin, dass die Lampe beim hinteren Ausgang von Haus Nr. 142 fehlt.
- Die anwesenden Eigentümer haben keine Einwände gegen das Anbringen einer Überdachung bei der Türe zur Terrasse der Wohnung Nr. 2. Bei Abnahme der Überdachung muss der Urzustand wieder hergestellt werden.
- Da die Gäste (des Lokals) in der Zufahrt zur Tiefgarage stehen bleiben und immer wieder Schmierereien an den Wänden zu beklagen sind, soll die Verwaltung prüfen, ob die Überwachung der TG-Zufahrt mit Kameras erlaubt ist.

Beschluss-Protokoll Nr. - 16 -

der ordentlichen Eigentümerversammlung 2004 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft In den Gruben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 27.05.04 im Gasthaus Wiener Brathendl, Nebenzimmer, Marktler Straße 1 b, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 04.05.04. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17:25 Uhr eröffnet und um 18:40 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft und zwar nach § 25 (3) WEG. Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 820,44/1000-stel.

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Hr. Manfred Bader. Die Protokollführung lag bei Frau Inge Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

TOP 1 - Hausgeldabrechnung 2003

Der Versammlungsleiter informierte die Anwesenden über die wirtschaftliche Situation des Objektes. Die Situation mit den Lokalen im Haus wurde nochmals angesprochen und festgestellt, dass diese derzeit etwas besser ist. Ebenso wurde das Ablagern von Sperrmüll im Keller und in der Tiefgarage angesprochen. Die Verwaltung wird diesen in den nächsten Wochen entfernen lassen. Die durchgeführten Maßnahmen im vergangenen Wirtschaftsjahr wurden besprochen, ebenso die Hausgeldabrechnung 2003.

Beschluss zu TOP 1b) Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2003

Die Eigentümer genehmigen die Gesamt- und Einzelabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2003. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und soll von der Verwaltung (bei Vorliegen einer Einzugsermächtigung) mittels Lastschrift vom jeweiligen Konto eingezogen werden. Guthaben werden überwiesen.

Konto der Gemeinschaft: Konto-Nr. 604534, Volksbank Burgkirchen BLZ 710 930 00

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 820,44/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschlüsse zu TOP 2 - Entlastung von Verwaltung und Verwaltungsbeirat

a) Entlastung der Verwaltung

Der Hausverwaltung wird für ihr gesamtes Handeln im Wirtschaftsjahr 2003 die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 820,44/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

b) Entlastung des Verwaltungsbeirates

Für das Wirtschaftsjahr 2003 wird dem Verwaltungsbeirat die Entlastung erteilt. Zum 3.

Verwaltungsbeirat wird gewählt: Frau Karolina Wirth

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 820,44/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschluss zu TOP 3 - Beschlussfassung über Vergütung für außerordentliche

Verwalterleistungen beim Austausch der Heizungsanlage und der Treppe zur Messerzeile

Die Eigentümer genehmigen der Verwaltung für außerordentliche Verwalterleistungen eine Sondervergütung in Höhe von 4 % aus dem Auftragswert für Heizung und Außentreppe zuzüglich Mehrwertsteuer (Heizung 32.320,42 € + Treppe 8.607,20 € = 40.927,62 €). Somit beträgt die Sondervergütung gesamt € 1.899,04 incl. Mehrwertsteuer.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 820,44/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschluss zu TOP 4 - Instandhaltung / Instandsetzung

Streichen der Durchfahrt zur Tiefgarage und Reparatur der Säule an der Durchfahrt und Finanzierung dieser Maßnahme

Die Eigentümer beschließen, die Reparatur der Säule sowie das Streichen der Durchfahrt gemäß den vorliegenden Angeboten der Firmen Poppel und Henghuber in Auftrag zu geben. Die Kosten für diese Maßnahme werden dem Rücklagenfond entnommen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 820,44/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

TOP 5 - Wünsche und Anträge

- Frau Tilse baut in ihrer Wohnung einen eigenen Wärmezähler zu Kontrollzwecken ein.
- Herr Matusch spricht die Probleme mit braunem Wasser aus den Wasserleitungen an. Die Verwaltung wies nochmals darauf hin, dass die Wasseraufbereitungsanlage nach Beschluss der Eigentümer aus Kostengründen außer Betrieb genommen wurde und somit auch kein Quantophos für den Schutz der Leitungen zugesetzt wird. Versuchsweise soll dies bis auf weiteres wieder eingesetzt werden. Außerdem verwies die Verwaltung auf die Möglichkeit, die Leitungen zu spülen. Dies ist allerdings mit erheblichen Kosten verbunden. Ein weiteres Problem für die Wasserqualität sind auch sogenannte Totleitungen. Die Verwaltung wird die Demontage dieser Leitungen veranlassen.
- Die Eigentümergeinschaft spricht an, dass sie mit der Ausführung der Hausmeisterarbeiten nicht zufrieden ist. Die Verwaltung soll diesbezüglich mit dem Hausmeister nochmals eindringlich sprechen.

Beschluss-Protokoll Nr. - 15 -

der Eventualversammlung 2003 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft In den Gruben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 24.06.03 im Gasthaus Wiener Brathendl, Nebenzimmer, Marktler Straße 1 b, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 04.06.03. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17.15 Uhr eröffnet und um 19.03 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft und zwar nach § 25 (3) WEG. Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 701,85/1000-stel (von 17.15 – 17.43 Uhr 202,49/1000-stel, von 17.43 – 19.03 Uhr 701,85/1000-stel).

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Hr. Manfred Bader. Die Protokollführung lag bei Frau Inge Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

TOP 1 - Hausgeldabrechnung 2002

Der Versammlungsleiter informierte die Anwesenden über die wirtschaftliche Situation des Objektes. Die durchgeführten Maßnahmen im vergangenen Wirtschaftsjahr wurden besprochen, ebenso die Hausgeldabrechnung 2002.

Der Verwalter sprach die Neuerungen bei der Müllentsorgung ab 01.01.2004 an (gelber Sack, Papiertonne).

Seit 01.01.03 gilt die neue Trinkwasserverordnung. In diesem Zusammenhang wies der Verwalter auf die Möglichkeit einer Wasseruntersuchung hin. Frau Sauter bietet eine solche kostenlos an.

Beschluss zu TOP 1b) Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2002

Die Eigentümer genehmigen die Gesamt- und Einzelabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2002. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und soll von der Verwaltung (bei Vorliegen einer Einzugsermächtigung) mittels Lastschrift vom jeweiligen Konto eingezogen werden. Guthaben werden überwiesen.

Konto der Gemeinschaft: Konto-Nr. 604534, Volksbank Burgkirchen BLZ 710 930 00

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 701,85/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschlüsse zu TOP 2 - Entlastung von Verwaltung und Verwaltungsbeirat

a) Entlastung der Verwaltung

Der Hausverwaltung wird für ihr gesamtes Handeln im Wirtschaftsjahr 2002 die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 701,85/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

b) Entlastung und Neuwahl des Verwaltungsbeirates

Für das Wirtschaftsjahr 2002 wird dem Verwaltungsbeirat die Entlastung erteilt. Zum neuen Verwaltungsbeirat wird gewählt:

Frau Sibylle Sauter und Frau Margarete Grundmann

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 701,85/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Anmerkung: Der Verwalter wies darauf hin, dass laut WEG drei Verwaltungsbeiräte gewählt werden müssten. Die Eigentümergeinschaft ist sich jedoch einig, es bei einer geringeren Anzahl von Beiräten zu belassen.

Beschluss zu TOP 3 - Anbringen einer Tafel an der Fassade durch den Heimatverein

Dem Heimatverein wird die Genehmigung zum Anbringen von 2 Hinweistafeln erteilt. Über den Standort entscheiden Verwaltung und Verwaltungsbeirat zusammen mit dem Heimatverein.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 701,85/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

***Beschlüsse zu TOP 4 - Instandhaltung / Instandsetzung
zu a) Erneuerung der Treppe zur Messerzeile***

Auf Anfrage hat die Stadt Burghausen mitgeteilt, dass es sich bei der Treppe zur Messerzeile um einen Fluchtweg handelt und sie somit wieder aufgebaut werden muss. Ob jedoch eine Metalltreppe aufgebaut werden darf, ist noch nicht entschieden. Allerdings sollte die Treppe überdacht werden. Hierzu soll ein Detailplan von einem Architekten eingereicht werden. Von Seiten der Verwaltung wurde eine Überdachung bei einer Metalltreppe allerdings abgelehnt. Es wurde nochmals ein Angebot für eine Ausführung in Lärchenholz mit Überdachung eingeholt. Hier belaufen sich die Kosten auf ca. 8.660 €. Die Angebote für eine Ausführung in Metall (ohne Überdachung) liegen zwischen 7.700 € und 13.800 €.

Beschluss zu a) - Erneuerung der Treppe zur Messerzeile

Die Eigentümer beschließen, die Treppe zur Messerzeile in Metall, ohne Überdachung, zu erneuern. Ein weiteres Angebot soll eingeholt werden von der Fa. Schwanner.

Die Auftragsvergabe erfolgt gemeinsam von Verwaltung und Verwaltungsbeirat an den kostengünstigsten Anbieter.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 701,85/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschluss zu b) Austausch der Heizungsanlage

Die Eigentümer beschließen, die Heizungsanlage austauschen zu lassen. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den beiden anbietenden Firmen nochmals Preisverhandlungen zu führen. Hierbei sind auch die Kosten für die Isolierung der Heizungsrohre mit zu berücksichtigen. Die Auftragsvergabe erfolgt an den günstigsten Anbieter.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 701,85/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschluss zu c) Finanzierung der Maßnahmen

Die beschlossenen Maßnahmen zu TOP 4 a) und b) werden aus der Rücklage finanziert.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 701,85/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

TOP 5 - Wechsel der Heizkosten-Abrechnungsfirma

Die Eigentümer beschließen, die bisherige Heizkosten-Abrechnungsfirma (Brunata) beizubehalten.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 499,36/1000-stel
 Enthaltungen: 77,63/1000-stel
 Nein-Stimmen: 124,86/1000-stel

Somit wurde der Beschluss mit Stimmenmehrheit gefasst.

TOP 6 - Beschlussfassung über weitere Vorgehensweise bezüglich der Enthärtungsanlage

Die Eigentümergeinschaft einigt sich, die Anlage außer Betrieb zu lassen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 701,85/1000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

TOP 7 - Wünsche und Anträge

Diverse Probleme der Hausgemeinschaft mit dem Betreiber des Swingclubs wurden angesprochen.
Herr Graef als Vertreter des Vermieters sagt zu, den Pächter entsprechend anzuschreiben.

Beschluss-Protokoll Nr. - 14 -

der ordentlichen Versammlung 2003 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft In den Gruben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 03.06.03 im Gasthaus Wiener Brathendl, Nebenzimmer, Marktler Straße 1 b, 84489 Burghausen, stattfinden sollte.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 10.05.03. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft und zwar nach § 25 (3) WEG. Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 195,81/1000-stel; somit war die Beschlussfähigkeit nicht gegeben.

Beschluss-Protokoll Nr. - 13 -

der ordentlichen Versammlung 2002 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft In den Gröben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 18.12.02 im Gasthaus Wiener Brathendl, Nebenzimmer, Marktler Straße 1 b, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 04.12.02. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17.08 Uhr eröffnet und um 20.18 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft und zwar nach § 25 (3) WEG. Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 962,89/1.000-stel

5. Versammlungsleitung/Protokollführung

Versammlungsleiter war Hr. Manfred Bader. Die Protokollführung lag bei Frau Inge Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

TOP 1 – Heizkostenabrechnung 2000/01

Die Eigentümer genehmigen die Heizkostenabrechnung 2000/01. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und soll von der Verwaltung (bei Vorliegen einer Einzugsermächtigung) mittels Lastschrift vom jeweiligen Konto eingezogen werden. Guthaben werden überwiesen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 817,63/1.000-stel
 Enthaltungen: 30,37/1.000-stel
 Nein-Stimmen: 114,89/1.000-stel

Somit wurde der Beschluss mit Stimmenmehrheit gefasst.

TOP 2 - Hausgeldabrechnung 2001/02

a) Kurzbericht der Verwaltung und Besprechung der Hausgeldabrechnung 2001/02

Der Versammlungsleiter informierte die Anwesenden über die wirtschaftliche Situation des Objektes. Der aktuelle Stand der Tiefgaragensanierung wurde besprochen. Es liegt nach wie vor keine gültige Baugenehmigung vor. Jetzt haben auch die Nachbarn Markert (ehem. Lohse) Einspruch gegen die Baugenehmigung eingelegt. Nach einem überarbeiteten Bauplan könnte auf dieser Seite eine Schwerlastwand zur Ausführung kommen. Dadurch geht allerdings ein Stellplatz verloren. Eine Zustimmung durch die Baubehörde liegt allerdings ebenfalls noch nicht vor. Die durchgeführten Maßnahmen im vergangenen Wirtschaftsjahr wurden besprochen, ebenso die Hausgeldabrechnung 2001/02.

Beschluss zu TOP 2b) Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2001/02

Die Eigentümer genehmigen die Gesamt- und Einzelabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2001/02. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und soll von der Verwaltung (bei Vorliegen einer Einzugsermächtigung) mittels Lastschrift vom jeweiligen Konto eingezogen werden. Guthaben werden überwiesen.

Konto der Gemeinschaft: Konto-Nr. 604534, Volksbank Burghausen, BLZ 710 930 00

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 892,94/1.000-stel
 Enthaltungen: 69,95/1.000-stel
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss mit Stimmenmehrheit gefasst.

Beschlüsse zu TOP 3

a) Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2001/02

Der Hausverwaltung wird für sein gesamtes Handeln im Wirtschaftsjahr 2001/02 die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 923,31/1.000-stel
 Enthaltungen: 39,58/1.000-stel
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss mit Stimmenmehrheit gefasst.

b) Entlastung des Verwaltungsbeirates

Für das Wirtschaftsjahr 2001/02 wird dem Verwaltungsbeirat die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 892,94/1.000-stel
 Enthaltungen: 69,95/1.000-stel
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss mit Stimmenmehrheit gefasst.

Beschluss zu TOP 4 - Umstellen des Wirtschaftsjahres auf das Kalenderjahr

Die Eigentümer beschließen, das Wirtschaftsjahr ab dem laufenden Wirtschaftsjahr dem Kalenderjahr anzupassen. Somit ist die nächste Abrechnung zum 31.12.2002 fällig.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 962,89/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschluss zu TOP 5 - Instandhaltung / Instandsetzung

a) Anbringen einer Dachrinne über der Terrasse der Wohnung Nr. 16

Die Eigentümer beschließen, an dem Vordach über den Balkonen der Wohnungen Nr. 7 und 12 eine Dachrinne anbringen zu lassen. Das Wasser läuft derzeit direkt auf die Terrasse der Wohnung Nr. 16.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 922,31/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: 40,58/1.000-stel

Somit wurde der Beschluss mit Stimmenmehrheit gefasst.

b) Erneuerung der Treppe zur Messerzeile

Die Eigentümer beschließen, die Treppe zur Messerzeile zu erneuern, falls die Notwendigkeit der Treppe als Fluchtweg vom Bauamt der Stadt Burghausen festgestellt wird. Ist dies der Fall, werden Verwaltung und Verwaltungsbeirat bevollmächtigt, eine kostengünstige Treppe nach Vorgabe des Amtes für Denkmalschutz in Auftrag zu geben. Die Ausführung sollte möglichst in Metall erfolgen. Die Verwaltung wird beauftragt, Vergleichsangebote einzuholen.

Falls jedoch von der Stadt Burghausen die Genehmigung erteilt wird, die Treppe komplett zu beseitigen, wird die morsche Treppe abgebaut, entsorgt und nicht mehr erneuert.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 922,31/1.000-stel
 Enthaltungen: 40,58/1.000-stel
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss mit Stimmenmehrheit gefasst.

c) Austausch der Heizungsanlage

Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur nächsten Versammlung zu dem vorliegenden Angebot der Fa. Reisinger noch Vergleichsangebote von den Firmen Komm und Anderl einzuholen. Hierbei ist auch die Isolierung der Heizungsrohre mit zu berücksichtigen. Eine endgültige Entscheidung über die Vergabe der Arbeiten erfolgt in der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 897,02/1.000-stel
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

c) Finanzierung der Maßnahmen

Die Kosten für die Maßnahme zu TOP 5 a werden bei der nächsten Hausgeldabrechnung umgelegt, die Kosten zu TOP 5 b werden der Rücklage entnommen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 195,17/1.000-stel
 Enthaltungen: 576,99/1.000-stel
 Nein-Stimmen: 124,86/1.000-stel

Somit wurde der Beschluss mit Stimmenmehrheit gefasst.

TOP 6 - Wünsche und Anträge

- Die mangelnde Sauberkeit vor dem Swingclub und die vom Swingclub ausgehende Lautstärke wurden angesprochen.
- Der Einbau von Schallschutzfenstern auf der Grubenseite wurde angesprochen.
- In Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung wurde der Wunsch geäußert, die Abrechnungsfirma zu wechseln. Dazu sind bis zur nächsten Versammlung Vergleichsangebote einzuholen (auch von Bavaria-Therm Rosenheim, Tel. 08031/2604-60).
- Die Dachdeckerei/Spenglerei Baumgartner ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Rieselschüttung für die Dachterrasse der Wohnung Kiendl aufgebracht werden soll.
- Die Enthärtungsanlage wurde wieder in Betrieb genommen und soll solange laufen, bis das vorhandene Salz verbraucht ist. Wie weiter verfahren wird, soll in der nächsten Versammlung entschieden werden.

Beschluss-Protokoll Nr. - 12 -

der ordentlichen Versammlung der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft "In den Gruben 138 - 144", 84489 Burghausen, die am 25.10.01 im Hotel Bayerischer Hof, Nebenzimmer, Stadtplatz 45/46, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen der Versammlungsleitung

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 04.10.01. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17.40 Uhr eröffnet und um 20.48 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft. Anwesend bzw. rechts-wirksam vertreten waren: 766,08/1000-stel

5. Versammlungsleitung / Protokollführung

Versammlungsleiter war Herr Manfred Bader. Die Protokollführung lag bei Frau Inge Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

TOP 1 Hausgeldabrechnung 2000/2001

zu TOP 1 a) Kurzbericht der Verwaltung und Besprechung der Hausgeldabrechnung 00/01

Der Versammlungsleiter informierte die Anwesenden über die durchgeführten Maßnahmen des abgelaufenen Wirtschaftsjahres sowie über die wirtschaftliche Situation des Objektes. Die Hausgeldabrechnung 2000/01 wurde besprochen. Dabei wurde über die enormen Allgmein-stromkosten diskutiert.

Der Verwalter ging auf den BGH-Beschluss vom 20.09.2000 ein und verdeutlichte die Konsequenzen für die Eigentümergeinschaft. Demnach sind vereinbarungseretzende und/oder gesetzesändernde Beschlüsse nichtig (z.B. Änderung des Umlageschlüssels, Eventualversammlung).

Beschluss zu TOP 1

b) Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen 2000/01

Die von der Verwaltung erstellte und vom Verwaltungsbeirat geprüfte und für sachlich und rechnerisch richtig befundene Jahresabrechnung des Wirtschaftsjahres 2000/01 wird genehmigt. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und ist auf das Konto der Gemeinschaft bei der Volksbank Burghausen, Konto-Nr. 604534, Bankleitzahl 710 930 00, zu überweisen. Guthaben/Nachzahlungen aus dieser Abrechnung werden dem angegebenen Konto des jeweiligen Eigentümers gutgeschrieben bzw. belastet. Eigentümer, die sich nicht am Lastschriftinzugsverfahren beteiligen sind verpflichtet, bis spätestens 08.11.01 selbst für Kontoausgleich zu sorgen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 766,08/1000-stel
Enthaltungen: keine
Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschlüsse zu TOP 2

a) Entlastung der Verwaltung

Der Hausverwaltung wird für ihr gesamtes Handeln in diesem Wirtschaftsjahr die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 729,03/1000-stel
Enthaltungen: 37,05/1000-stel (Verwaltervollmacht)
Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss mit Stimmenmehrheit gefasst.

b) Entlastung des Verwaltungsbeirates

Herr Traut stellt sein Amt zur Verfügung, ein neuer Beirat wird gewählt:

Für das Wirtschaftsjahr 2000/01 wird der Verwaltungsbeirat entlastet. Als neuer Verwaltungsbeirat wird bis auf weiteres gewählt:

Frau Irmgard Niedermeier

Frau Sibylle Sauter

Herr Bernd Matusch

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 766,08/1000-stel
Enthaltungen: keine
Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschluss zu TOP 3 - Neubestellung der Verwaltung

Zum Verwalter der Eigentumsanlage "In den Gruben 138 - 144", 84489 Burghausen, wird vom 15.09.2001 bis zum 31.12.2001 wiederbestellt:

Herr Manfred Bader, Otacharstraße 17, 84508 Burgkirchen.

Der Verwaltervertrag vom 26.09.96 wird um die Zeit der Wiederbestellung verlängert.

Fortsetzung zu Beschluss TOP 3:

Ab 01.01.2002 wird zum Verwalter der Eigentumsanlage "In den Gruben 138 - 144", 84489 Burghausen, auf die Dauer von 5 Jahren bestellt:

Manfred Bader OHG, Hausverwaltung - Immobilien, Otacharstraße 17, 84508 Burghausen

Der Verwaltungsbeirat wird ausdrücklich bevollmächtigt, mit der Verwaltung einen neuen Verwaltervertrag abzuschließen, wobei die Vertragsbedingungen unverändert bleiben.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 766,08/1000-stel
Enthaltungen: keine
Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss mit Stimmenmehrheit gefasst.

Beschluss zu TOP 4 - Erhöhung der Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklage wird ab dem laufenden Wirtschaftsjahr auf € 12.000,00 erhöht.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 266,72/1000-stel
Enthaltungen: keine
Nein-Stimmen: 499,36/1000-stel

Somit wurde der Beschlussantrag abgelehnt.

Beschluss zu TOP 5 - Genehmigung des Wirtschaftsplans für 2002/03

Der vorgelegte Wirtschaftsplan - ausgewiesen in EURO - für das Wirtschaftsjahr 2002/03 wird genehmigt. Das geänderte Hausgeld ist ab **01.02.2002** an die Verwaltung zu bezahlen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 766,08/1000-stel
Enthaltungen: keine
Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschluss zu TOP 6 - Genehmigung der Fortgeltung dieses Wirtschaftsplans bis zur Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2003/04

Der vorbeschlossene Wirtschaftsplan soll Gültigkeit behalten bis zur erneuten Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 766,08/1000-stel
Enthaltungen: keine
Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschluss zu TOP 7 - Vorgehensweise hinsichtlich in der Vergangenheit gefasster, gemäß der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs vom 20. September 2000, nunmehr nichtiger Beschlüsse

Im Hinblick auf den Beschluss des BGH vom 20.09.00, AZ: V ZB 58/99, NZM 2000, 1184 = WM 2000, 620, sind bisher gefasste, vereinbarungs- bzw. gesetzesändernde

Mehrheitsbeschlüsse nichtig, obwohl sie bis dahin mangels gerichtlicher Anfechtung als bestandskräftig und somit vollziehbar galten. Solche Beschlüsse sollen trotz deren nunmehriger Nichtigkeit jedoch weiterhin solange Gültigkeit zwischen den Wohnungseigentümern haben und damit für den Verwalter zu vollziehen sein, solange nicht ein einziger

Wohnungseigentümer dem widerspricht.

Durch solch einen Beschluss werden nichtige, vereinbarungs- und gesetzesändernde Mehrheits-

Fortsetzung zu Beschluss TOP 7:

beschlüsse nicht geheilt, sie bleiben unheilbar nichtig. Der Beschluss dient vielmehr vornehmlich dem Ziel, den Verwalter von Haftungsrisiken für den von den Wohnungseigentümern gewünschten Vollzug von nichtigen Mehrheitsbeschlüssen zu befreien.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 766,08/1000-stel
Enthaltungen: keine
Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschlüsse zu TOP 8 - Instandsetzung / Instandhaltung der Wohnanlage

a) Durchführung von Isolierungsarbeiten im Heizungskeller und Finanzierung dieser Maßnahme

Die Isolierung der Rohre im Heizungskeller wird zurückgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur nächsten Versammlung Angebote für den Austausch der Heizungsanlage einzuholen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 266,72/1000-stel
Enthaltungen: 499,36/1000-stel
Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss mit Stimmenmehrheit angenommen.

b) Austausch der Kaltwasserzähler - Kauf mit Abschluss eines Eichservicevertrages oder Miete

Die Verwaltung wird beauftragt, die Kaltwasserzähler gemäß dem Angebot der Fa. Brunata austauschen zu lassen.

Die Geräte sollen **gemietet** werden. Der Mietvertrag läuft auf 6 Jahre. Die Mietkosten werden bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung umgelegt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 766,08/1000-stel
Enthaltungen: keine
Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Anmerkung: Die Verwaltung wies auf die gesetzliche Eichpflicht hin. Sollten die Erfassungsgeräte nicht geeicht sein ist die Heiz- bzw. Betriebskostenabrechnung erfolgreich anfechtbar. Bei vermieteten Wohnungen sind die Mieter mit Preisangabe auf die Anmietung hinzuweisen. Bei neuvermietetem Wohnraum reicht der Hinweis im Mietvertrag.

c) Austausch von Wärmezählern - Kauf mit Abschluss eines Eichservicevertrages oder Miete

Die Verwaltung wird beauftragt, die Wärmezähler gemäß dem Angebot der Fa. Brunata austauschen zu lassen.

Die Geräte sollen **gemietet** werden. Der Mietvertrag läuft auf 5 Jahre. Die Mietkosten werden bei der jährlichen Heizkostenabrechnung umgelegt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 766,08/1000-stel
Enthaltungen: keine
Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Anmerkung: Die Verwaltung wies auf die gesetzliche Eichpflicht hin. Sollten die Erfassungsgeräte nicht geeicht sein ist die Heiz- bzw. Betriebskostenabrechnung erfolgreich anfechtbar. Bei vermieteten Wohnungen sind die Mieter mit Preisangabe auf die Anmietung hinzuweisen. Bei neuvermietetem Wohnraum reicht der Hinweis im Mietvertrag.

zu TOP 9 - Berichterstattung der Verwaltung über den aktuellen Stand der TG-Reparatur sowie Beschlussfassung über weitere Vorgehensweise

Nach Vorlage der Baugenehmigung wurde von der Verwaltung im Januar 2001 ein Treffen mit den Nachbarn an der Messerzeile durchgeführt. Von den Eigentümern anwesend war Frau Sauter. Bereits hier war klar, dass gegen die Baugenehmigung Widerspruch eingelegt werden wird. Mittlerweile wurde die Baugenehmigung von der Stadt auch wieder zurückgenommen. Nach mehreren Gesprächen mit der Stadt haben wir mittlerweile die Auskunft erhalten, dass das vom Gutachter empfohlene Verfahren zur Rückverankerung der Tiefgarage nicht genehmigt werden soll. Gemäß tel. Auskunft von Herrn Burkhardt, Bauamt der Stadt Burghausen, soll die Eigentümergeinschaft nach einer anderen Reparaturmöglichkeit suchen, da es nicht sinnvoll ist, unter den Häusern an und auch unter der Messerzeile selbst die Verankerungen einzubringen.

Nach ausführlicher Diskussion einigten sich die Anwesenden auf folgendes: Es wird abgewartet, welchen Bescheid die Regierung von Oberbayern erlassen wird und wie sich die Stadt weiter verhält. Von der Einschaltung eines Anwalts wird vorerst noch Abstand genommen.

zu TOP 10 - Wünsche und Anträge

- Die Fenster einzelner Wohnungen sollen im kommenden Frühjahr außen gestrichen werden.
- Das Treppengeländer in Haus-Nr. 144 ist um ca. 10 cm zu niedrig. Die Verwaltung wird versuchen, eine möglichst kostengünstige Lösung herbeizuführen.
- Die Enthärtungsanlage wird - nach Rücksprache mit einem Sanitärfachmann - für 1/2 Jahr außer Betrieb genommen.
- Es soll eine abschließende Feuchtigkeitsmessung durchgeführt werden - an einem neuen Ort; bei der Herr Dr. Kiendl teilnehmen möchte.
- Die Fa. Baumgartner soll nochmals aufgefordert werden, den Terrassenbelag der Whg. 17 in Ordnung zu bringen.

Beschluss-Protokoll Nr. - 11 -

der ordentlichen Versammlung der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft "In den Gruben 138 - 144", 84489 Burghausen, die am 23.10.00 im Hotel Bayerischer Hof, Nebenzimmer, Stadtplatz 45/46, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen der Versammlungsleitung

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 29.09.00. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17.40 Uhr eröffnet und um 19.20 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft. Anwesend bzw. rechts-wirksam vertreten waren: 855,57/1000-stel

5. Versammlungsleitung / Protokollführung

Versammlungsleiter war Herr Manfred Bader. Die Protokollführung lag bei Frau Inge Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

zu TOP 1a) - Kurzbericht der Verwaltung

Der Versammlungsleiter informierte die Anwesenden über die wirtschaftliche Situation des Objektes. Die durchgeführten Maßnahmen der letzten Zeit wurden angesprochen. Die Hausgeldabrechnung 1999/2000 wurde besprochen.

Beschluss zu TOP 1b) - Genehmigung der Jahresabrechnung

Die Anwesenden genehmigen die Gesamt- und Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 1999/2000. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und ist auf das Konto der Gemeinschaft bei der Volksbank Burghausen, Konto-Nr. 604534, Bankleitzahl 710 930 00, zu überweisen. Guthaben/Nachzahlungen aus dieser Abrechnung werden dem angegebenen Konto des jeweiligen Eigentümers gutgeschrieben/belastet bzw. mittels V-Scheck ausgeglichen. Eigentümer, die sich nicht am Lastschriftinzugsverfahren beteiligen sind verpflichtet, bis spätestens 06.11.00 selbst für Kontoausgleich zu sorgen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 855,57/1000-stel
Enthaltungen: keine
Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschluss zu TOP 1c) - Entlastung der Verwaltung

Die Anwesenden erteilen der Hausverwaltung für das Wirtschaftsjahr 99/00 die Entlastung.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 818,52/1000-stel
Enthaltungen: 37,05/1000-stel
Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss mit Stimmenmehrheit gefasst.

Beschluss zu TOP 1d) - Entlastung des Verwaltungsbeirates

Dem Verwaltungsbeirat wird für das Wirtschaftsjahr 99/00 die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 855,57/1000-stel
Enthaltungen: keine
Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschlüsse zu TOP 2) - Instandsetzung / Instandhaltung

a) Verkleiden der Kamine mit Kupferblech

Die Anwesenden beschließen, die Kamine gem. dem Angebot der Fa. Baumgartner mit Kupferblech verkleiden zu lassen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 855,57/1000-stel
Enthaltungen: keine
Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

b) Austausch der Holzverkleidung

Die Verwaltung wird beauftragt, die Holzverkleidung über der Wohnung Kiendl (Nr. 15) auswechseln zu lassen. Anstelle der Holzverkleidung soll Kupferblech angebracht werden.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 855,57/1000-stel
Enthaltungen: keine
Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

c) Streichen des Treppenhauses Nr. 144

Die Verwaltung wird beauftragt, für das Streichen der Treppenhäuser von Eingang Nr. 144 und 138 Vergleichsangebote einzuholen. Über die endgültige Vergabe der Arbeiten entscheiden Verwaltung und Verwaltungsbeirat.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 855,57/1000-stel
Enthaltungen: keine
Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

d) Anstrich der Aussenfenster

Da es für die Verwaltung schwierig festzustellen ist, inwieweit die Fenster gestrichen werden müssen, sollte dies von jedem Eigentümer selbst geprüft werden. Zu diesem Zweck legen wir Ihnen ein kurzes Formblatt bei mit der Bitte um Ergänzung und Rücksendung.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 855,57/1000-stel
Enthaltungen: keine
Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

e) Finanzierung der Maßnahmen zu TOP 2 a - d)

Die Kosten für die beschlossenen Maßnahmen zu TOP 2 a bis d werden dem Rücklagenfond entnommen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 855,57/1000-stel
Enthaltungen: keine
Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

zu TOP 3 - Information über aktuellen Stand der TG-Reparatur

Die Baugenehmigung liegt nach wie vor nicht vor. Die Stadt verlangt nach dem neuesten Schreiben vom 19.10.00 nun doch ein Bodenwertgutachten. Abgesprochen war allerdings, dass bei Vorliegen einer Prüfstatik darauf verzichtet werden kann. Weiters gibt es mittlerweile eine Versicherung, die Baufolgeschäden voraussichtlich übernimmt. Hier muss dann noch ein Beweissicherungsverfahren für die Versicherung durchgeführt werden.

Ausserdem fehlen noch die Unterschriften der Nachbarn. Nach Rücksprache mit einem Anwalt (Experte für Baurecht) ist es hier ratsam, - um die Unterschriften zu erhalten - den betroffenen Personen ein Beweissicherungsverfahren anzubieten. Gleichzeitig sollte die Zusage getroffen werden können, dass Baufolgeschäden übernommen werden (Verjähren nach Auskunft unseres RA nach 3 Jahren).

zu TOP 4 - Bericht über den aktuellen Stand der Feuchtigkeitssanierung

Die letzten Messungen der Feuchtigkeit waren sehr zufriedenstellend. Es hat den Anschein, dass die drahtlose Elektroosmose doch Erfolge bringt. Insgesamt ist an den einzelnen Messpunkten ein deutlicher Rückgang der Feuchtigkeit festzustellen. Bei der letzten Messung waren Herr Katschke und von der Verwaltung Herr Bader anwesend.

Weiters kann hierzu auch festgestellt werden, dass der Farbanstrich im Eingang Nr. 142 nicht mehr abblättert.

Im Winter bzw. im Frühjahr 2001 soll noch eine abschließende Feuchtigkeitssmessung durchgeführt werden. Herr Kiendl möchte bei dieser Messung mit anwesend sein.

TOP 5 - Wünsche und Anträge

- Herr Wieshammer stellt den Antrag, die Änderung des Verteilerschlüssels für Müllgebühren (nach Einheiten) auf die nächste Tagesordnung zu setzen. Der Verwalter wies darauf hin, dass dieser Beschluss dann allerdings allstimmig gefasst werden müsste.
- Frau Niedermeier beantragt, Kontrollen in Hinsicht auf "Stromdiebstahl" durchzuführen, da die Stromkosten im letzten Wirtschaftsjahr explosionsartig angestiegen waren.
- Die Verwaltung wird ein Rundschreiben verfassen, um defekte Räder auszusortieren.
- Mit Herrn Eschetshuber soll gemeinsam durch die Anlage gegangen werden, um die Leitungen richtig zu beschriften.

Beschluss-Protokoll Nr. - 10 -

der ordentlichen Versammlung der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft "In den Gruben 138 - 144", 84489 Burghausen, die am 24.02.00 im Besprechungszimmer des Tageszentrums der Evangelischen Diakonie, In den Gruben 144, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen der Versammlungsleitung

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 10.02.00. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17.35 Uhr eröffnet und um 19.17 Uhr geschlossen.

4. Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft.

Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 884,39/1000-stel (von 17.35 - 17.48 Uhr 849,26/1000-stel, von 17.48 - 19.17 Uhr 884,39/1000-stel)

5. Versammlungsleitung / Protokollführung

Versammlungsleiter war Fr. Inge Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

Auf Antrag der Verwaltung wurde die Reihenfolge der Tagesordnung geändert. Herr Architekt Katschke trug den aktuellen Stand in Sachen Tiefgaragen-Sanierung vor: Mit der Erteilung der Baugenehmigung durch die Stadt Burghausen ist in Kürze zu rechnen. Verschiedene Vorschläge zur Reparatur (Auffüllen der gesamten TG mit Beton, Einziehen einer Betonwand) wurden dis-

kutiert. Ein Versicherer für Baufolgeschäden für unser Vorhaben konnte nicht gefunden werden.

Die Verwaltung wies mit Nachdruck darauf hin, dass jegliche Nutzung der - von der Stadt Bgh. gesperren - Tiefgarage auf eigene Gefahr erfolgt. Die Anwesenden sind sich einig, dass ein großes Schild an der TG-Einfahrt angebracht wird, um die Hausverwaltung aus der Haftung zu entlasten.

zu TOP 1a) - Kurzbericht der Verwaltung

Die Versammlungsleiterin informierte die Anwesenden über die wirtschaftliche Situation des Objektes. Die Hausgeldabrechnung 1998/99 wurde besprochen.

Beschluss zu TOP 1b) - Genehmigung der Einzel- und Gesamtabrechnung 98/99

Die Anwesenden genehmigen die Gesamt- und Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 1998/99. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und ist auf das Konto der Gemeinschaft bei der Volksbank Burghausen, Konto-Nr. 604534, Bankleitzahl 710 930 00, zu überweisen. Guthaben/Nachzahlungen aus dieser Abrechnung werden dem angegebenen Konto des jeweiligen Eigentümers gutgeschrieben/belastet bzw. mittels V-Scheck ausgeglichen. Eigentümer, die sich nicht am Lastschriftinzugsverfahren beteiligen sind verpflichtet, bis spätestens 03.03.00 selbst für Kontoausgleich zu sorgen.

Abstimmungsergebnis: *Ja-Stimmen: 884,39/1000-stel*
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschluss zu TOP 1c) - Entlastung der Verwaltung

Die Anwesenden erteilen der Hausverwaltung für das Wirtschaftsjahr 98/99 die Entlastung.

Abstimmungsergebnis: *Ja-Stimmen: 884,39/1000-stel*
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

Beschluss zu TOP 1d) - Entlastung des Verwaltungsbeirates

Dem Verwaltungsbeirat wird für das Wirtschaftsjahr 98/99 die Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: *Ja-Stimmen: 884,39/1000-stel*
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig gefasst.

zu TOP 2) Wünsche und Anträge

Frau Kiendl merkt an, dass bezüglich der Feuchtigkeitmessung für das Jahr 1999 noch eine Messung aussteht; ebenso die Messung für das Jahr 2000. Die Verwaltung wird umgehend mit der Fachfirma Kontakt aufnehmen.

Ebenso wurde von Frau Kiendl moniert, dass die Verkleidung des Kamines sowie die Nachbesserung ihrer Dachterrasse noch nicht erledigt sind. Die Verwaltung teilte mit, dass hierfür die Aufträge bereits im 2. Quartal 99 vergeben wurden. Beim Handwerker wird nochmals nachgefragt.

Frau Kiendl regte an, den Stromanbieter zu wechseln (evtl. Bayernwerk).

Die alten, nicht mehr benötigten Fahrräder im Keller sollen entsorgt werden.

Die Hausreinigung wird teilweise nur mangelhaft durchgeführt. Die Verwaltung soll erneut ein Gespräch mit dem Leiter der Diakonie führen.

Die neuen Eigentümer der Einheit Nr. 04, Fam. Matusch, informierten die Anwesenden, dass in 2 Einheiten (ca. im April 00) eine Frühstückspension eröffnet wird. Hierfür wird an der Fassade ein Hinweisschild angebracht.

Die Anwesenden wurden von der Verwaltung darüber informiert, dass Frau Loohse ihr Haus in der Messerzeile veräußert hat. Die Auflassungsvormerkung im Grundbuch (Verkauf eines Grundstücksstreifens von ca. 10 m²) wird vollzogen. Da beim Eintrag dieser Vormerkung die Mauer, auf welche Bezug genommen wird, noch gar nicht gebaut war und der Standort der später tatsächlich errichteten Mauer vom damaligen Plan abweicht, ergibt sich eine Verkaufsfläche von ca. 21 m². Ein Verkaufspreis von DM 100,--/m² war vereinbart. Dieser Verkaufserlös wird der Rücklage zugeführt. Der Verwalter ist bevollmächtigt (gemäß den Kaufverträgen der Anlage In den Gruben 138 - 144), im Namen der jeweiligen Eigentümer diese Angelegenheit abzuwickeln.

Beschluss-Protokoll Nr. - 9 -

der ordentlichen Versammlung der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft "In den Gruben 138 - 144", 84489 Burghausen, die am 18.11.98 im Besprechungszimmer des Tageszentrums der Evangelischen Diakonie, In den Gruben 144, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

1. Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 06.11.98. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.
2. *Stimmrecht*
Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.
3. *Versammlungsdauer*
Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17.15 Uhr eröffnet und um 20.10 Uhr geschlossen.
4. *Beschlussfähigkeit*
Die Beschlussfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft.
Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 818,81/1000-stel (von 17.15 - 18.30 Uhr:
818,81/1000-stel, von 18.30 - 20.10 Uhr 783,68/1000-stel).
5. *Versammlungsleitung / Protokollführung*
Versammlungsleiter war Hr. Manfred Bader.
Die Protokollführung lag bei Fr. Inge Bader.
6. *Abstimmungsregelung*
Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

Der Versammlungsort musste aus organisatorischen Gründen vom "Cafe" in die Tagungsräume im 1. OG verlegt werden.

- 2 -

II. Beschlüsse:

zu TOP 1a) - Kurzbericht der Verwaltung

Der Versammlungsleiter informierte die Anwesenden über die wirtschaftliche Situation des Objektes. Auf die Hausgeldabrechnung 1997/98 wurde eingegangen. Es wurde angesprochen, dass hinsichtlich der Zahlungsmoral der einzelnen Eigentümer keinerlei Probleme bestehen. Weiters wurde der Wassereinbruch im Keller des Cafes, die kürzlich erfolgte Reparatur der Holztreppe zur Messerzeile sowie die Verlegung der Briefkastenanlage in den Innenbereich des Einganges Nr. 144 besprochen.

Beschluss zu TOP 1b) - Genehmigung der Einzel- und Gesamtabrechnung 97/98

Die Anwesenden genehmigen die Gesamt- und Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 1997/98. Das Abrechnungsergebnis wird sofort fällig gestellt und ist auf das Konto der Gemeinschaft bei der Volksbank Burghausen, Konto-Nr. 604534, Bankleitzahl 710 930 00, zu überweisen. Guthaben/Nachzahlungen aus dieser Abrechnung werden dem angegebenen Konto des jeweiligen Eigentümers gutgeschrieben/belastet bzw. mittels V-Scheck ausgeglichen. Eigentümer, die sich nicht am Lastschriftinzugsverfahren beteiligen sind verpflichtet, bis spätestens 27.11.98 selbst für Kontoausgleich zu sorgen.

Abstimmungsergebnis: *Ja-Stimmen: 818,81/1000-stel*

Enthaltungen: keine

Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 1c) - Entlastung der Verwaltung

Die Anwesenden erteilen der Hausverwaltung für das Wirtschaftsjahr 97/98 die Entlastung.

Abstimmungsergebnis: *Ja-Stimmen: 818,81/1000-stel*

Enthaltungen: keine

Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig angenommen.

zu TOP 2a) Bericht der Verwaltung über Stand der TG-Sanierung

Gemäß Beschluss der letzten ausserordentlichen Eigentümerversammlung wurde ein Gutachten eingeholt. Dieses Gutachten der Landesgewerbeanstalt behandelt zum einen die Rückverankerung und zum anderen die Rechtsfrage bezüglich Verantwortlichkeit.

Gemäß dem Gutachten muss eine dauerhafte Rückverankerung eingebaut werden. Hierzu wurden dann verschiedene Firmen um Angebote gebeten, wobei ein Teil der Firmen aus zweifelhaften Gründen abgesprungen ist. Mittlerweile liegen 3 Angebote vor. Die Preisspanne reicht vom teuersten Anbieter mit ca. 273 TDM bis zum günstigsten Anbieter mit ca. 120 TDM. Nach Abklärung mit der Stadt Burghausen, Stadtbauamt, muss ein Bauantrag für die Rückverankerung eingereicht werden. Somit sind auch die betroffenen Nachbarn einzuschalten bzw. zu fragen. Dabei sind noch Fragen aufgetaucht, die derzeit geklärt werden:

Muss bei den Nachbarn eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden?

Wenn ja, müssen die Nachbarn dies dulden?

Ist es vernünftig ein selbständiges Beweisverfahren für die Häuser hinter der Messerzeile und auch für die Messerzeile einzuleiten?

Nach Klärung dieser Punkte werden wir entsprechend verfahren, um die Reparatur der TG-Rückwand schnellstmöglich durchzuführen. Hierbei wird nochmals das Gespräch mit der Stadt Burghausen gesucht.

Zur Rechtsfrage: Von Frau Wannemacher wurde im Auftrag für die Eigentümergeinschaft ein Fachanwalt eingeschaltet um zu klären, ob Regress auf die Vorbesitzer, in diesem Fall OMNIA, genommen werden kann, da es sich nach Meinung des Gutachters um einen verdeckten Mangel handelt, der ohne Bauunterlagen nicht ohne weiteres erkennbar gewesen ist.

Nach Meinung des Fachanwaltes, RA Dr. Rüdiger Bub, hat die Eigentümergeinschaft keine Erfolgsaussichten, weder gegen OMNIA, G.S. GmbH, die bauausführenden Firmen oder die betreuenden Architekten. Somit wird die Hausverwaltung in dieser Frage nichts weiter vorantreiben.

Als weitere Frage stellt sich, inwieweit die Stadt Burghausen zur Verantwortung gezogen werden kann. Die Hausverwaltung war bemüht, einen Termin beim Bürgermeister Steindl zu vereinbaren. Dies wurde mit dem schroffen Hinweis abgewiesen, dass wir uns um den "Schmarrn" selbst kümmern sollen und der Stadt Burghausen kein Vorwurf gemacht werden könne.

Ziel war, die Stadt zum einen um Mithilfe zu bitten um die Angelegenheit unkompliziert voranzubringen, sowie zum anderen - da nach Meinung der Versammlung die Stadt bei der ganzen Misere nicht unschuldig ist - den finanziellen Aspekt abzuklären.

Beschluss zu TOP 2a) - Sanierung der Tiefgarage

Die Kosten für die bisher erteilte Rechtsauskunft bezüglich der Ansprüche gegen die Omnia GmbH & Co. KG, bauausführende Unternehmen und/oder den verantwortlichen Architekten, die Bayerische Vereinsbank werden in der Hausgeldabrechnung 98/99 umgelegt.

Die Verwaltung wird beauftragt, noch folgende Fragen zu klären bzw. klären zu lassen:

Anforderung des Abnahmeprotokolles von der Stadt Burghausen mit Fristsetzung, eventuell gerichtliche Durchsetzung

rechtliche Prüfung, inwieweit die Stadt Burghausen zur Verantwortung gezogen werden kann
Prüfung ob ein Selbständiges Beweisverfahren auf die Stadt Burghausen abgewälzt werden kann.

Dazu ist der bereits befragte Fachanwalt einzuschalten. Die Kosten soweit nicht wiederbringbar, werden mit der Hausgeldabrechnung 98/99 umgelegt. Falls diese Rechtsauskunft ergibt, dass die Stadt Burghausen nicht zur Verantwortung gezogen werden kann sieht sich die Gemeinschaft nicht in der Lage, die TG reparieren zu lassen; da die evtl. Folgeschäden für die Messerzeile nicht absehbar sind und eine Haftung hierfür nicht übernommen werden kann. Die Tiefgarage wird abgestützt und teilweise gesperrt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 818,81/1000-stel

Enthaltungen: keine

Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig angenommen.

zu TOP 2b) - Bericht über Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden

Wie die Messergebnisse beweisen ist der Rückgang der Feuchtigkeit in den Wänden durch aufsteigende Nässe sehr positiv. Auch bei Messungen in den Kellerräumen konnten entgegen ursprünglicher Meinung keine Feuchtigkeiten in den Mauern festgestellt werden (gemessen wird ca. 25 bis 30 cm in der Wand). Wir haben uns nach Rücksprache mit Herrn Otto entschlossen den Verputz in der Einfahrt zur Tiefgarage zu entfernen und bis zum Frühjahr 99 offen stehen zu lassen, da im Winter die Wände am besten austrocknen können. Im Frühjahr wird dann mit natürlichen Baustoffen nach Vorgabe von Herrn Otto wieder verputzt.

Im Hausgang Nr. 142 wurden Anfang des Jahres Versuche mit verschiedenen Farben gemacht. Nachdem auch hier die Entwicklung sehr positiv ist wird nun in den nächsten Wochen das gesamte Treppenhaus entsprechend gestrichen.

Zu diesem TOP wurde kein Beschluss gefasst.

Beschluss zu TOP 2c) - Gaswarnanlage

Die Verwaltung wird beauftragt, das optische wie auch akustische Signal zur Anzeige von Undichtigkeiten der Gasleitung vom Keller in den hinteren Innenhof zu verlegen. Der Einbau eines elektromagnetischen Absperrventils wird zurückgestellt, bis andere genehmigungspflichtige Arbeiten an der Heizungsanlage notwendig werden. Der Auftrag ist an die Elektrofirma Rossau zu vergeben; in diesem Zusammenhang ist ein Wartungsvertrag abzuschließen. Weiters werden allen Bewohnern Verhaltensmaßregeln ausgehändigt. Die Kosten für diese Maßnahme sind dem Rücklagenfond zu entnehmen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 783,68/1000-stel

Enthaltungen: keine

Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 3a) - Vordach zu Wohnung Nr. 1

Dem Eigentümer der Wohnung-Nr. 1 wird die Genehmigung erteilt vor dem Zugang zu seiner Wohnung von einem Fachmann ein Vordach anzubringen. Vor Beginn der Maßnahme ist der Verwaltung eine Skizze vorzulegen. Sämtliche Kosten, auch Folgekosten, sind vom jeweiligen Eigentümer der Wohnung-Nr. 1 zu tragen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 783,68/1000-stel

Enthaltungen: keine

Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 3b) - Erhöhung der Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklage wird ab dem kommenden Wirtschaftsjahr erhöht.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: keine

Enthaltungen: keine

Nein-Stimmen: 783,68/1000-stel

Somit wurde der Antrag einstimmig abgelehnt.

Beschluss zu TOP 3c) - Wirtschaftsplan 1999/2000

Die Versammlung genehmigt den vorgelegten Wirtschaftsplan 1999/2000. Die Rücklage bleibt unverändert bei DM 8.600,00. Der geänderte WiPlan wird dem Protokoll beigelegt. Dieser behält Gültigkeit bis zur Vorlage eines neuen Wirtschaftsplanes. Das geänderte Hausgeld wird ab 01.02.99 an die Verwaltung bezahlt. Eigentümer, die sich nicht am Lastschriftinzugsverfahren beteiligen werden verpflichtet, den Dauerauftrag bei der Bank rechtzeitig entsprechend ändern zu lassen.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 783,68/1000-stel

Enthaltungen: keine

Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 4a) - Vorgehen bei Zahlungsrückstand von Eigentümern

Ist ein Eigentümer mit der Summe von mehr als zwei Monatshausgeldern in Zahlungsrückstand, ist der Hausgeldbetrag in Höhe einer Jahressumme sofort zur Zahlung fällig. Die Hausverwaltung wird ausdrücklich bevollmächtigt, nach Vorliegen eines rechtmäßigen Titels die Wohnung des betreffenden Eigentümers von der Versorgung mit Heizung und Wasser auszuschließen. Die Kosten für diese Maßnahme sowie sämtliche Gerichts- und/oder Rechtsanwaltskosten gehen zu Lasten des jeweiligen Eigentümers.

Abstimmungsergebnis: *Ja-Stimmen: 783,68/1000-stel*
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 5) - Verwaltungsbeirat

Der Verwaltungsbeirat wird entlastet. Zum neuen Verwaltungsbeirat werden bis auf weiteres gewählt:

Frau Sibylle Sauter
Frau Irmgard Niedermeier
Herr Joachim Traut

Abstimmungsergebnis: *Ja-Stimmen: 783,68/1000-stel*
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig angenommen.

Beschluss zu TOP 6) - Wünsche und Anträge

Ab dem nächstmöglichen Termin ist eine Hochwasserversicherung abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: *Ja-Stimmen: 783,68/1000-stel*
 Enthaltungen: keine
 Nein-Stimmen: keine

Somit wurde der Beschluss einstimmig angenommen.

- Die Verwaltung wird beauftragt, ein Rundschreiben bezüglich Mülltrennung und -entsorgung zu verteilen.
- Die TG-Nutzer werden darauf hingewiesen, dass die Nutzung des gesperrten Abschnitts auf eigene Verantwortung geschieht. Der hintere Teil der TG ist nach wie gesperrt.

Beschluß-Protokoll Nr. - 8 -

der außerordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft "In den Gruben 138 - 144", 84489 Burghausen, die am 09.12.97 im Besprechungszimmer des Tageszentrums der Evangelischen Diakonie, In den Gruben 144, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 01.12.97. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß. Die Reihenfolge der Tagesordnungspunkte wurde auf Antrag wie folgt geändert: TOP 3, 4a und b, 5, 1 und 2

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17.00 Uhr eröffnet und um 20.15 Uhr geschlossen.

4. Beschlußfähigkeit

Die Beschlußfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft.

Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 860,10/1000stel (von 17.00 bis 17.10 Uhr 819,52/1000stel, von 17.10 - 19.35 Uhr 860,10/1000stel, von 19.35 - 19.55 Uhr 819,52/1000stel, von 19.55 - 20.15 Uhr 784,39/1000stel)

5. Versammlungsleitung / Protokollführung

Versammlungsleiter war Hr. Manfred Bader.

Die Protokollführung lag bei Fr. Inge Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschlüsse:

Beschluß zu TOP 1

Zu diesem Punkt entwickelte sich eine lebhafte Diskussion. Hierbei wurde von den im Haus wohnenden Eigentümern auf folgende Punkte hingewiesen, die bei einer Vermietung an die Diakonie berücksichtigt werden sollten:

Grundsätzlich herrscht Einigkeit, daß die Diakonie ein willkommener Mieter ist. In letzter Zeit treten allerdings Unannehmlichkeiten auf. Die Diakonie betreibt die Wertstoffsammlung in einem Teil der Altstadt. Dadurch ist der Raum hinter dem Müllraum vollkommen mit Schachteln in Beschlag genommen. Bei der Sortierung des Mülls wird die gesamte Durchfahrt zur Tief-

garage verwendet. Weiters ist der Türschließer und der Schnapper für die hintere Tür von Haus Nr. 138 außer Betrieb genommen bzw. umgestellt, so daß die Türe immer offen steht.

Die Hausverwaltung stellte sich auf den Standpunkt - die Vollmacht der Firma GS war mit ausdrücklichen Abstimmungsanweisungen versehen - nur gemäß dieser Vollmacht abstimmen zu können, da sonst die Vollmacht ungültig wäre. Daraufhin wurde die Hausverwaltung sehr stark angegriffen und auch als "Ausführungsgehilfe der Fa. GS" bezeichnet. Weiter hieß es, die Firma GS würde die Beschlüsse ja bereits formuliert haben. Dies wurde vom Versammlungsleiter unmißverständlich zurückgewiesen. Nach weiteren Verbalattacken stellte die Hausverwaltung ihr Amt zur Verfügung und der Versammlungsleiter brach - nachdem keine vernünftige Diskussion mehr möglich war - die Versammlung ab.

Abstimmungsergebnis: Über diesen TOP wurde nicht abgestimmt.

Anmerkung: Fa. GS, vertreten durch Frau Wannemacher teilte auf Anfrage zu diesem TOP folgendes mit:

"Die Zustimmung zur Anfrage der Diakonie - Anmietung des Wasch- und Trockenraumes - wurde unter der Annahme erteilt, daß dieser Raum auch für diesen Zweck geeignet sei. Sollte eine Überprüfung der Räumlichkeit dazu führen, daß keine ausreichende Be- und Entlüftung möglich sei, so erübrigt sich dieses Problem von selbst, da eine solche zweckbestimmte Nutzung dann weder für Mieter noch für Vermieter in irgendeiner Form sinnvoll ist. Es bleibt lediglich die Frage: Ist die Diakonie willens und in der Lage, die technischen Voraussetzungen zu überprüfen (überprüfen zu lassen) und auf ihre Kosten die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen?"

Da dieses Vorgehen aber die Eigentümergemeinschaft wiederum berührt, sollte u.E. (nach Klärung obiger Frage) diese Anfrage bei der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung ggfs. wieder zur Abstimmung vorgelegt werden."

Beschluß zu TOP 2

Dieser Tagesordnungspunkt wurde nicht mehr behandelt

Beschluss zu TOP 3

Die Hausverwaltung wird bevollmächtigt, gemeinsam mit Verwaltungsbeirat und Herrn Katschke mit der Fa. Kaltenegger einen Vertrag über den Einbau eines Gerätes zur drahtlosen Elektroosmose abzuschließen. Folgende Punkte sind dabei besonders zu beachten:

Fortsetzung des Beschlusses zu TOP 3

Rückgaberecht bei voller Rückerstattung des Kaufpreises bei Erfolglosigkeit (siehe Garantiebestimmungen);

Durchführung der Messung und Festlegung der Messpunkte im Beisein von Verwaltung, mindestens einem Mitglied des Verwaltungsbeirates sowie eines unabhängigen Fachmannes; Festlegung der Zeitpunkte, wann Nachmessungen durchgeführt werden (siehe Garantiebestimmungen);

Ein Sicherheitseinbehalt von 5% wird vorgenommen.

Sollten sich unaufschiebbare weiterführende Maßnahmen ergeben, wird die Verwaltung ausdrücklich bevollmächtigt, diese zusammen mit dem Verwaltungsbeirat in Auftrag zu geben.

Die Kosten werden dem "Sanierungsbudget" entnommen.

Abstimmungsergebnis: Dieser Beschluß wurde mit Stimmenmehrheit gefaßt (Ja-Stimmen 742,94/1000; Nein-Stimmen 35,13/1000; Enthaltungen 82,03/1000)

Beschlüsse zu TOP 4

a) Verwaltung und Verwaltungsbeirat werden bevollmächtigt in Zusammenarbeit mit Herrn Katschke sämtliche notwendigen Arbeiten für die Erstellung der erforderlichen Statik der Tiefgarage in Auftrag zu geben. Ein unabhängiger Gutachter (Statiker) ist einzuschalten.

Weiters wird die Verwaltung beauftragt und bevollmächtigt, sämtliche rechtlichen Schritte einzuleiten, um mögliche Verantwortliche zur Rechenschaft zu ziehen. Voraussetzung hierfür muß sein, daß ein Anwalt reelle Erfolgchancen sieht.

Die Kosten für diese Maßnahme werden dem "Sanierungsbudget" entnommen.

Abstimmungsergebnis: Dieser Beschluß wurde einstimmig gefaßt.

b) Eine ordentliche Abdichtung der Tiefgarage ist nach derzeitigem Kenntnisstand nur mit großem Aufwand möglich. Die Verwaltung wird daher beauftragt, gemäß dem Vorschlag der Herren Katschke und Baumgartner mehrere Löcher in die TG-Decke bohren zu lassen, um das Wasser möglichst gezielt abzuleiten. Die Kosten für diese Maßnahme werden dem "Sanierungsfond" entnommen.

Abstimmungsergebnis: Dieser Beschluß wurde einstimmig gefaßt.

Beschluß zu TOP 5

Eine Erhöhung der Rücklage wird derzeit abgelehnt. Die TOP ist bei der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung erneut zu behandeln.

Abstimmungsergebnis: Dieser Beschluß wurde mit Stimmenmehrheit gefaßt (Ja-Stimmen 668,74/1000; Nein-Stimmen 191,36/1000; Enthaltungen keine)

Beschluß-Protokoll

der außerordentlichen Eigentümerversammlung der Teil-WEG In den Gruben 138 - 144, 84489 Burghausen, die am 21.02.97 im Gruppenraum des Tageszentrums der Evangelischen Diakonie, In den Gruben 144, 84489 Burghausen, stattgefunden hat.

I. Protokollarische Feststellungen des Versammlungsleiters

1. Tagesordnung

Die Tagesordnung ergibt sich aus dem Einladungsschreiben vom 13.02.97. Die Einladung erging unter Einhaltung der Mindestfrist nach § 24 (4) WEG. Die Einladung erfolgte somit ordnungsgemäß.

2. Stimmrecht

Das Stimmrecht ergibt sich aus § 14 (4) der Gemeinschaftsordnung.

3. Versammlungsdauer

Die Versammlung wurde vom Versammlungsleiter um 17.10 Uhr eröffnet und um 18.43 Uhr geschlossen.

4. Beschlußfähigkeit

Die Beschlußfähigkeit wurde vom Versammlungsleiter geprüft.

Anwesend bzw. rechtswirksam vertreten waren: 304,81/1000stel. (Die Fa. GS Grundstücksverwaltungsgesellschaft mit 631,69/1000stel MEA war nicht eingeladen, da für diesen TOP keine Stimmberechtigung bestand.)

5. Versammlungsleitung / Protokollführung

Versammlungsleiter war Hr. Manfred Bader. Die Protokollführung lag bei Fr. Inge Bader.

6. Abstimmungsregelung

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

II. Beschluß:

Beschluß zu TOP 1

Der Vergleichsvorschlag gemäß Protokoll der 22. Zivilkammer des LG München I vom 30.01.97 wird angenommen. Der o.g. Vergleichsvorschlag ist allen Anwesenden bekannt.

Abstimmungsergebnis: *Ja-Stimmen: 304,81/1000stel*

Nein-Stimmen: keine, Enthaltungen: keine