

20. März 2025

Beschluss-Protokoll Nr. - 40 -

der ordentlichen Versammlung 2025 der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft In den Gröben 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.

Seite - 2 -

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 Gruben 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.

Seite - 3 -

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.

Versammlungsleiter:
gez. Michael Bader