

Unterhaching, den 11. Dezember 2017  
per Einwurf und Postversand

**An die 155 Eigentümer  
der Eigenheimanlage Unterhaching am Rodelberg**

Sehr geehrte Eigentümer/Eigentümerinnen,

anbei erhalten Sie **das Protokoll** der außerordentlichen Eigentümerversammlung der Eigenheimanlage Unterhaching am Rodelberg vom 30. November 2017 zum Thema „Erarbeitete Inhalte einer angestrebten Gestaltungssatzung zum Erhalt des Siedlungscharakters“ in der Hachinga Halle.

Aufgrund der angebrachten Vetos von zwei Eigentümern bzw. Bevollmächtigten unter Top 2 „Feststellung der Beschlussfähigkeit“ war/ist mit einer ggfs.auch juristischen Anfechtung zu rechnen.

Die entsprechenden Schreiben

- „Einspruch zur ETV wegen Verstoß gegen die Vereinsatzung“ (Eingang 8.12.2017) und
- „Einspruch wegen Verstoßes der Satzung unseres Vereins bei der ETV am 30.11.2017“ (Eingang 11.12.2017)

sind bei uns eingegangen und sind im Anhang des Protokolls. Die Absender haben wir bewußt geschwärzt.

Begründet wurden die Vetos mit einer Zuwiderhandlung gegen die Satzung, §2 Zweck des Vereins, erster Satz (der zweite Satz bezieht sich auf die Antennenanlage):

*Die Unterhaltung und Reinigung, Verkehrssicherung, Beleuchtung und Bepflanzung der im Bereich der Eigenheimanlage in Unterhaching gelegenen Straßen-, Mistwege-, Wege und Garagenhofflächen, Mülltonnenplätze und Mülltonnenhäuser, Parkplätze, Grünflächen, Kinderspielplatz, soweit diese Aufgaben nicht von der Gemeinde wahrgenommen werden, die Unterhaltung und Betreuung der in diesem Bereich liegenden Versorgungs- und Entsorgungsleitungen soweit diese Verpflichtungen nicht Dritten obliegt und die Wahrung gemeinsamer Interessen der Bewohner und Eigentümer der Eigenheimanlage.*

Man vertritt hier die Auffassung, dass sich der „Zweck des Vereins ausschließlich auf Belange zum Gemeinschaftseigentum, als auch Gemeinschaftsinteressen zu diesem“ erstreckt.

Es gilt also erst mal zu klären, ggf. durch eine höhere Instanz, ob der Verein nur auf das Gemeinschaftseigentum (= Wege) bezogene Interessen vertritt oder auch weiterhin – wie die letzten 35 Jahre – Belange außerhalb dieser vertritt/vertreten darf.

**Die Entscheidung darüber „was der Zweck des Vereins ist“, ist maßgeblich und völlig unabhängig von der angestrebten Gestaltungssatzung zu sehen.**

Durch den Einspruch wird ein nicht unerheblicher Teil der bisherigen Tätigkeiten in Frage gestellt und es gibt für uns keine wirkliche Rechtssicherheit für die **aktuelle und zukünftige (bekannte/unbekannte) Themen und Handlungen, ausserhalb der Gemeinschaftswege.**

Der „Zweck des Vereins“ ist das Herzstück jeder Satzung und die Basis jeglicher Handlungen. Ist dieser Punkt strittig, besteht keine Handlungs- und vor allem keine Rechtssicherheit, **da der Verein bei Verstößen haftet. Bei vorsätzlichen Verstößen steht zudem der (gesamte) ehrenamtliche Vorstand mit seinem Privatvermögen in Haftung.**

Folgt man dem Einspruch, wären rückwirkend gesehen, ein großer Teil der Handlungen und Bemühungen der letzten Jahre voraussichtlich anfechtbar oder rechtswidrig (gewesen), weil es nicht nur um die Gemeinschaftsflächen ging. Das beträfe dann z.B.:

- die Verhandlungen und Gesprächen mit der Gemeinde bezüglich Ausbesserung der Gemeinde-Straßen (versus Sanierung, Straßenausbausatzung),
- die Schaffung von öffentlichen Parkplätzen und Duldung von parkenden Autos auf den Parkplätzen „Reserviert für Kleingärtner“ (versus Privatparkplatz Kleingärtner) sowie
- alle Bemühungen zur Verkehrsberuhigung
- etc.

Ja sogar eine Einladung zum Sommerfest wäre eventuell „kritisch“, da hier die Daten der Eigentümer und Bewohner genutzt wurden....

**Bis zur Klärung des Sachverhaltes werden wir natürlich das Ergebnis der Eigentümerversammlung nicht an die Gemeinde geben.**

Weiter werden wir uns ggf. anwaltschaftlich beraten und vertreten lassen (müssen).

Wir danken für Ihr Verständnis und Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen und den besten Wünschen für eine besinnliche Weihnachtszeit



Dominik Walther  
(1. Vorstand)



Birgit Mayer  
(2. Vorstand, Schriftführer)



Marc Simonis  
(Kassier)

Unterhaching, den 11. Dezember 2017  
per Einwurf und Postversand

# PROTOKOLL

## der außerordentlichen Eigentümerversammlung der Eigenheimanlage Unterhaching am Rodelberg am 30. Dezember 2017 in der Hachinga Halle

---

Beginn: 19:00 Uhr, Einlass ab 18:00 Uhr  
Ende der Veranstaltung: ca. 21:30 Uhr

Von 155 Häusern mit insgesamt 216 Stimmen waren anwesend:  
**125 Häuser / 172 Stimmen**

Per Vollmacht wurden vertreten:  
zu Beginn der Versammlung: 31 Häuser / 42 Stimmen  
ab der Pause (+ 1 Haus / 3 Stimmen): 32 Häuser / 45 Stimmen

Alle Vollmachten wurden im Original vorgelegt.

Die Ausgabe der Stimmkarten<sup>1</sup> erfolgte nach Eintragung in die Anwesenheitsliste durch den Vorstand.

**Thema der Versammlung:** Vorstellung der erarbeiteten Inhalte sowie der eingegangenen Anträge für eine angestrebte Gestaltungssatzung zum Erhalt des Siedlungscharakters sowie Abstimmung über die einzelnen Inhalte und Anträge.

### Einladung und Informationen im Vorfeld

- Einladung vom 29.9.2017, per Einwurf und Postversand
- Information „Eckpfeiler“ der erarbeiteten Inhalte mit Präambel vom 20.10.2017, per Einwurf und Postversand
- Einladung für Infoabend (14.10.2017) per Einwurf und Infoabend (25.10.2017) für Eigentümer, die nicht zur Versammlung kommen können und Ihr Stimmrecht per Vollmacht übertragen möchten
- Information über den detaillierten Ablauf, eingegangene Anträge und einzelne Abstimmungspunkte am 21.11.2017, per Einwurf und Postversand (Frist für Anträge war der 15.11., verlängert bis 20.11.2017)

Um eine größtmögliche Transparenz zu gewährleisten, wurden jeweils ab TOP 4 (mit Ausnahmen TOP 14-2) die „Ja-“ und „Nein-“ Stimmen ausgezählt, auch wenn die Satzung hier nur einen einfachen Mehrheitsbeschluss vorsieht.

Hinweis: Die im Protokoll angegebene Prozentzahl des Ergebnisses basiert auf der Summe aus Ja- und Nein-Stimmen (= 100%). Denn Enthaltung sind im Ergebnis nicht mitzuzählen<sup>2</sup>: der Vollständigkeit halber sind diese trotzdem im Protokoll aufgeführt.

---

<sup>1</sup> 1 Stimmrecht pro Haus, 1 Stimmrecht pro externe Garage

Die Präsentation zum Nachlesen finden Sie als PDF auf der EHU-Website bei Über uns / Eigentümersammlungen. In Ausnahmefällen können Sie auch eine ausgedruckte Version erhalten. Eine Einsicht in diese ist aber natürlich jederzeit möglich.

## **TOP 1 Eröffnung und Begrüßung**

---

Begrüßung der Anwesenden durch den Vorsitzenden Dominik Walther

## **Top 2 Feststellung der Beschlussfähigkeit**

---

→ **Mit deutlicher Mehrheit wurde mit „Ja“ gestimmt und die Beschlussfähigkeit festgestellt.**

→ **VETO mündlich**

durch Herrn B. (Mitglied) und Herrn M. K. (Bevollmächtigter)

Begründung: Verstoß gegen die Satzung §2 Zweck des Vereins, erster Satz.

Das Veto wurde fürs Protokoll festgehalten. Frau Birgit Mayer bat darum, das Veto zusätzlich in Schriftform an den Vorstand zu geben damit dies als Anhang zum Protokoll verteilt werden kann. (Vermerk: Am 8.12.2017 ging das Schreiben mit dem Betreff „Einspruch zur ETV wegen Verstoß gegen die Vereinssatz beim Vorstand ein“, siehe Anlage)

Die als **Top 6** geplanten „Plädoyers“ erfolgten bereits zu diesem Zeitpunkt.

## **Top 3 Vorwort, Historie & Vorstellung der Agenda**

---

Der Vorstand erläuterte die Entstehungsgeschichte zur angestrebten Gestaltungssatzung und die nächsten Schritte

### **Historie**

ETV 10.9.2015

Im Zuge der Diskussion um die Straßenausbausatzung und den Erhalt der Straßen in der Siedlung wurde zunehmend der Siedlungscharakter und dessen Erhalt thematisiert.

Aufgrund vieler Anfragen wurden die Möglichkeiten recherchiert und der Punkt für die nächste ETV in die Agenda mit aufgenommen (siehe Einladung/Agenda vom 28.1.2017)

ETV 9.3.2017

- Mehrheitlich wurde nach Gegenprobe der Alternativen („Nichts“ und „Freiwillige Selbstverpflichtung“) für eine „Gestaltungssatzung“ gestimmt. Noch in der Versammlung wurde eine Arbeitsgruppe (spontane 11 freiwillige Meldungen, 2 Nachmeldungen) gebildet mit der Aufgabe, mögliche Inhalte zu erarbeiten, welche dem Erhalt des Siedlungscharakters dienen

bis zur ETV am 30.11.2017

- Regelmäßige Arbeitstreffen
- Gespräche mit Fachleuten für Immobilien, Bau, Architektur und Recht
- Lesen von Studien (siehe hierzu Anlage zum Protokoll)
- Gespräche mit Gemeinde und Landratsamt

---

<sup>2</sup> Es entscheidet die Mehrheit der erschienenen Mitglieder (§ 32 BGB). Dabei ist die Mehrheit nach der Zahl der abgegebenen Ja- und Nein-Stimmen zu berechnen. Bei einer Abstimmung sind Enthaltungen nicht mitzuzählen.

**Nächsten Schritte**, falls die Inhalte mehrheitlich beschlossen werden

- Übergabe der Inhalte (mit Abstimmungsergebnis) mit Präambel an die Gemeinde
- Abstimmung im Gemeinderat
- Bei Zustimmung: Formulierung einer Gestaltungssatzung (durch Gemeinde/LRA)
- Inkrafttreten der Satzung

### Rolle der Gemeinde

Der Vorstand verwies noch mal explizit darauf, dass die Gemeinde weder Initiator, Unterstützer noch treibende Kraft für die angestrebte Gestaltungssatzung war und ist.

### Weiter folgten Erläuterungen zur **Bausatzung und zu den Auswirkungen bzw. Nicht-Auswirkungen einer Gestaltungssatzung**

- gilt nicht rückwirkend
- Gestaltungssatzungen können mit einer Laufzeit versehen werden
- wird durch die Gemeinde und das Landratsamt erlassen und gehndet<sup>3</sup>
- wurden Veränderungen vorgenommen, gilt bei Modernisierung oder Austausch, die Satzung (Bsp. Wechsel von Holz- zu Kunststofffenster)
- Ausnahmen sind nach Antrag möglich, wenn die Durchführung der Satzung zu einer unzumutbaren Härte führen würde (wirtschaftlich oder auch gestalterisch).

### Top 4 Abstimmung Gestaltungssatzung

---

Frage: Soll weiterhin eine Gestaltungssatzung seitens der Eigentümer zum Erhalt des Siedlungscharakters angestrebt werden?

- **(knapp) Mehrheitlich wurde für „Ja“ gestimmt / 53%**  
Ja: 84    Nein: 75    Enthaltungen (rechnerisch): 13

### Top 4-2 Abstimmung Laufzeit

---

Der Antrag wurde kurzfristig eingereicht und aufgenommen.

Frage: Soll eine Befristung der Laufzeit der Gestaltungssatzung auf 10 Jahre angestrebt werden?

- **Mehrheitlich wurde für „Ja“ gestimmt / 99%**  
Ja: 128    Nein: 1    Enthaltungen (rechnerisch): 43

### Top 5 Vorstellung der Inhalte

---

Der Vorstand stellte die Arbeitsgruppe vor und erläuterte detailliert die einzelnen erarbeitenden Inhalte, eingegangenen Anträge und beantwortet Fragen .

Vorgestellt wurden die Inhalte zu dem „Dreiklang“ aus:

#### 1. Fassade

#### 2. Sichtelemente

#### 3. Farbgebung der Sichtelemente

- Fensterrahmen
- Fensterläden
- Vertäfelungen
- Haustüren
- Garagentore

---

<sup>3</sup> Art 76 und 77 BayBO

Weiter wurde erläutert, dass die erarbeiteten Inhalte für die angestrebte Gestaltungssatzung

- keine Materialvorgaben enthalten (Grund: energetischen Sanierungen und Modernisierungen),
- nur die Außenseiten betreffen,
- die Gartenseite im Erdgeschoss ausschließen (Grund: möglicher bzw. vorhandener Wintergärten),
- die angegebenen RAL-Werte als Orientierung für Anmutung/Farbgebung gelten. Vermerk: Farbkarten der entsprechenden Farbtöne lagen zur Ansicht aus

Aufgrund der wenigen Rückfragen, welche sofort beantwortet wurden, ist davon auszugehen, dass die Informationen im Vorfeld in Kombination mit der Präsentation, die Inhalte ausreichend erläuterte haben.

Hinweis: Auch im Vorfeld der Versammlung wurden Fragen (telefonisch und per E-Mail) beantwortet. Zudem hat man versucht, sämtliche Anregungen aufzunehmen.

Nach einer ca. 15-minütigen Pause wurde über die einzelnen Inhalte abgestimmt. Die Reihenfolge erfolgte analog ihrer Vorstellung unter Top 5.

## **Top 6 „Plädoyer“-Zeit**

---

Erfolgte bereits nach Top 2

## Teil 1: Fassade und Ausführung Sichtelemente

### **Top 7 Abstimmung Fassade (Mauerwerk und Anstrich)**

---

Frage: Soll die Verputzung und Fassadenfarbe (Mauerwerk)wie folgt festgelegt werden?  
Ausführung: Reibputz mind. 3 mm Körnung / Anstrich: Reinweiß RAL 9010 oder Verkehrsweiß RAL 9016

→ **Mehrheitlich wurde für „Ja“ gestimmt / 91%**  
Ja: 118    Nein: 12    Enthaltungen (rechnerisch): 42

### **Top 8 Abstimmung Dachdeckung**

---

Frage: Soll die Dachdeckung wie folgt festgelegt werden?  
Material: Betondachsteine / Form/Art: Römerpfannen oder baugleiche Ausführung

→ **Mehrheitlich wurde für „Ja“ gestimmt / 92%**  
Ja: 126    Nein: 11    Enthaltungen (rechnerisch): 35

### **Top 9 Abstimmung Fensterläden**

---

Frage: Sollen die Fensterläden wie folgt festgelegt werden?  
Eine Anbringung ist verpflichtend (auch ohne Funktion) / Ausführung: zweiteilig, Lamellen

→ **Mehrheitlich wurde für „Ja“ gestimmt / 82%**  
Ja: 107    Nein: 24    Enthaltungen (rechnerisch): 41

---

### Top 10 Abstimmung Balkone und Fensterformen

---

Frage: Sollen die Balkone und Fensterformen wie folgt festgelegt werden?  
Formen, Größen und Anordnung gemäß Architektenplanung

- **Mehrheitlich wurde für „Ja“ gestimmt / 76%**  
Ja: 103    Nein: 32    Enthaltungen (rechnerisch): 37

---

### Top 11 Abstimmung innenliegende Garagentore

---

Frage: Sollen die innenliegenden Garagentore wie folgt festgelegt werden?  
Keine Belichtungsflächen zulässig

- **Mehrheitlich wurde für „Ja“ gestimmt / 79%**  
Ja: 98    Nein: 26    Enthaltungen (rechnerisch): 48

---

### Top 12 Abstimmung Vertäfelung Giebelseite

---

Frage: Sollen die Vertäfelungen an der Giebelseite wie folgt festgelegt werden?  
Bei Wegnahme an Giebelseite: Reibputz mind. 3 mm Körnung, Reinweiß RAL 9010 oder  
Verkehrsweiß RAL 9016

- **Mehrheitlich wurde für „Ja“ gestimmt / 88%**  
Ja: 98    Nein: 13    Enthaltungen (rechnerisch): 61

---

### Top 13 Abstimmung Vertäfelung Frontseite (Antrag)

---

Frage: Sollen die Vertäfelungen an der Frontseite wie folgt festgelegt werden?  
Bei Wegnahme an Giebelseite: Reibputz mind. 3 mm Körnung, Reinweiß RAL 9010 oder  
Verkehrsweiß RAL 9016

- **(knapp) Mehrheitlich wurde für „Ja“ gestimmt / 58%**  
Ja: 69    Nein: 49    Enthaltungen (rechnerisch): 54

## Teil 2: Farbgebung

Kurzfristig erreichte den Vorstand in der Pause noch ein weiterer Antrag auf Gelb- Rot und  
Blautöne. Über die Zulassung wurde nach der Grundsatzabstimmung unter Top 14  
abgestimmt:

---

### Top 14 Abstimmung Farben generell

---

Frage: Sollen Farben für die Farbgebung/Anmutung festgelegt werden?

- **Mehrheitlich wurde für „Ja“ gestimmt / 67%**  
Ja: 99    Nein: 49    Enthaltungen (rechnerisch): 24

---

### Top 14-2 Abstimmung Annahme weiterer Antrag

---

Frage: Wird ein weiterer Antrag auf weitere Farben zugelassen?

- **Mehrheitlich wurde für „Ja“ gestimmt**

## Top 15 Abstimmung Braun-und Grüntöne lt. Arbeitsgruppe

---

Frage: Sollen folgende Braun- und Grüntöne festgelegt werden?

### Brauntöne

Für Fensterläden, Fensterrahmen außen, Haustüren, Garagentore innenliegend, Vertäfelungen, Balkone, Garagentore extern

Farbgebung/Anmutung: Mahagonibraun RAL 8016, Schokoladenbraun RAL 8017, Graubraun RAL 8019, Sepiabraun RAL 8014, Kastanienbraun RAL 8015

Zusatz: Garagentore innerhalb eines Hofes bzw. aneinanderreichende Tore sind in einem einheitlichen Farbton zu halten

### Grüntöne

Für Fensterläden, Fensterrahmen außen

Farbgebung/Anmutung: Moosgrün RAL 6005, Grauliv RAL 6006, Flaschengrün RAL 6007, Braungrün RAL 6008, Tannengrün RAL 6009

Zusatz: Garagentore innerhalb eines Hofes bzw. aneinanderreichende Tore sind in einem einheitlichen Farbton zu halten

→ **Mehrheitlich wurde für „Ja“ gestimmt / 79%**  
Ja: 105    Nein: 28    Enthaltungen (rechnerisch): 39

## Top 16 Abstimmung Grautöne (Antrag)

---

Frage: Sollen folgende zusätzlichen Grautöne festgelegt werden?

Für Fensterläden, Fensterrahmen außen, Haustüren, Garagentore innenliegend, Vertäfelungen, Balkone

Farbgebung/Anmutung: Anthrazitgrau RAL 7016, Graphitgrau RAL 7024, Weißaluminium RAL 9006, Graualuminium RAL 9007, Perldunkelgrau RAL9023

→ **Mit einer sehr knappen Mehrheit wurde für „NEIN“ gestimmt / 50,36%**  
Ja: 68    Nein: 69    Enthaltungen (rechnerisch): 35

## Top 17 Weitere Brauntöne (Antrag)

---

Frage: Sollen folgende zusätzlichen Brauntöne festgelegt werden?

Für Fensterläden, Fensterrahmen außen, Haustüren, Garagentore innenliegend, Vertäfelungen, Balkone

Farbgebung/Anmutung: Signalbraun RAL 8002, Lehm Braun RAL 8003, Rotbraun RAL 8012

→ **(knapp) Mehrheitlich wurde für „NEIN“ gestimmt / 54%**  
Ja: 57    Nein: 67    Enthaltungen (rechnerisch): 48

## Top 18 Abstimmung Weiß Fensterrahmen (Antrag)

---

Frage: Soll zusätzlich Weiß festgelegt werden? Für Fensterrahmen

→ **(knapp) Mehrheitlich wurde für „JA“ gestimmt / 56%**  
Ja: 80    Nein: 63    Enthaltungen (rechnerisch): 29

### Top 19 Abstimmung Weiß Sichtelemente (Antrag)

---

Frage: Soll zusätzlich Weiß festgelegt werden? Für Haustüren, Garagentore innenliegend, Vertäfelungen, Balkone

→ **Mehrheitlich wurde für „Nein“ gestimmt / 64%**  
Ja: 51    Nein: 89    Enthaltungen (rechnerisch): 32

### Top 19-2 Abstimmung Gelb-, Rot-, Blautöne (Antrag)

---

Frage: Sollen zusätzlich Gelb, Rot- und Blautöne zugelassen werden  
Verlesung der RAL-Töne:

→ **Mehrheitlich wurde für „Nein“ gestimmt / 90%**  
Ja: 23    Nein: 121    Enthaltungen (rechnerisch): 28

### Top 21 Mündliche Zusammenfassung der Beschlüsse

---

Es folgte eine mündliche Zusammenfassung der Beschlüsse.

### Top 21 Entlastung Vorstand

---

Frage: Ist der Vorstand entlastet?

→ **Mehrheitlich wurde, bei Stimmenthaltung der Vorstände,  
für „Ja“ gestimmt / 98%**  
Ja: 131    Nein: 3    Enthaltungen (rechnerisch): 38<sup>4</sup>

Der Vorstand machte zum Abschluss nochmals darauf aufmerksam, dass die derzeitige  
Vorstandschafft – wie bereits in der ETV im März 2017 verkündet – ab der nächsten  
Eigentümersammlung (geplant März 2018) **nicht mehr zur Verfügung stehen wird.**

Ende der Versammlung: ca. 21.30 Uhr



Dominik Walther  
(1. Vorstand)



Birgit Mayer  
(2. Vorstand, Schriftführer)

---

<sup>4</sup> Da die Übergabe von Vollmachten anderer Vereinsmitglieder für die „Abstimmung der Entlastung“ an Vorstandsmitgliedern nicht gestattet ist, hat sich der Vorstand hier bei den an ihn übertragenen Vollmachten enthalten.

## Ergänzung zum Protokoll

---

Die Teilnehmer der Versammlung wurden durch drei bis vier Personen (Eigentümer bzw. Bevollmächtigte) im Eingangsbereich angehalten Unterschriften zu leisten. Der Vorstand wurde weder im Vorfeld noch unmittelbar bei der Versammlung über die Aktion und deren Inhalte informiert.

An die in der Siedlung wohnhaften Eigentümer wurden folgende Schriftstücke verteilt:

- Schreiben Herr Baumgärtel vom 2.11.2017
- Schreiben Herr Baumgärtel vom 25.11.2017
- Offener Brief Herr Michael Krebs vom 26.11.2017

## Zusatzinformation:

### Studien, Dissertationen (u.a. hinsichtlich des Wertes einer Immobilie)

---

Zusammenfassung Aussagen, Quellen siehe Fußzeile

- Die Störung des Ensembles durch abweichende Gebäude ist ein negativer Wert<sup>5</sup>
- Je mehr es einem Anbieter eines Gebäudes demnach gelingt, den Geschmack der breiten Masse anzusprechen, desto höhere Wertbeiträge kann er vereinnahmen<sup>6</sup>
- Homogene Ensembles werden besser beurteilt<sup>7</sup>
- Homogene Bebauung bedeutet höheren Mieten bzw. Preisen nieder.<sup>8</sup>
- Präferierten werden unterschiedliche Varianten, aber in einem sehr engen Rahmen.<sup>4</sup>
- Eindeutig wird eine homogene Bebauung präferiert.<sup>4</sup>
- Bei Bestandsimmobilien schlägt sich Stil in höheren Mieten bzw. Preisen nieder.<sup>4</sup>
- Dabei geht es immer auch um eine Einheit in der Vielheit zwischen den beiden extremen Polen von Monotonie und Beliebigkeit.<sup>9</sup>

## Termin für nächste Eigentümerversammlung

---

Da laut Satzung „mindestens einmal jährlich“ eine Mitgliederversammlung einberufen und auch „jährlich Rechenschaft“ abgelegt werden muss, wird die nächste Mitgliederversammlung und somit Eigentümerversammlung bis/im März 2018 stattfinden<sup>10 11</sup>.

## Stammtisch

---

Bis das Vereinsheim an der Tennisanlage wieder bewirtschaftet ist – vorraussichtlich Frühjahr 2018 – findet leider kein Stammtisch statt.

---

<sup>5</sup> Befragung TU Chemnitz im Großraum München, Quelle BVI-Magazin 05.2014 Dr. Küster, Prof. Dr. Thießen

<sup>6</sup> Studie: Analyse des in Wohnquartieren bestehenden Zusammenhangs

<sup>7</sup> Schmelzer 2008, Ensemblewirkung von Bauten ( Fassaden) und deren ästhetische Bewertung

<sup>8</sup> Nikolai Alexander Mader. Der Wertbeitrag von Stil bei Immobilien, Dissertation

<sup>9</sup> Forschungsprojekt: Prof. Dipl.-Ing. Walter Noebel, Prof. Dr. Wolfgang Sonne, Prof. Dr. Hans Stimmann: Chancen und Risiken von Gestaltungssatzungen in deutschen Innenstädten – Untersuchungen der städtebaulichen, architektonischen und baurechtlichen Auswirkungen

<sup>10</sup> Eine außerordentliche Versammlung ist nicht mitzuzählen.

<sup>11</sup> § 36 BGB // Ein in der Satzung festgelegter Einberufungszeitpunkt (z. B. "jährlich") ist bindend.

Befolgt das Einberufungsorgan die Vorschrift nicht, kann es u. U. schadenersatzpflichtig gemacht werden.

### **Gemeinschaftsaktionen**

---

Der Vorstand bittet den Herrn, der im Rahmen seines Plädoyers den Wunsch bzw. Hinweis nach mehr gemeinschaftlichen und nachbarschaftlichen Aktionen (Ramadama, Schneeräumen etc.) angeregt hat, sich zu melden. Der Vorstand steht diesen Anregungen sehr offen gegenüber und hat diesbezüglich bereits in Vergangenheit einiges initiiert (hier u.a. Gemeinschaftangebot Malerarbeiten, Gemeinschaftangebot Dachcheck und Dachrinnenreinigung, Sommerfest, Stammtisch).

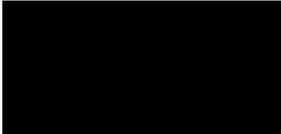
Gerne nehmen wir weitere Ideen zu Aktionen auf, doch es bedarf hier einer entsprechenden Unterstützung durch Freiwillige zur Umsetzung: Terminierung, Ablauf, Informationserstellung und -verteilung, Koordination und Durchführung, ggf. Nacharbeit....

Bei dieser Gelegenheit: Ein Pflanztrog im Hallstattweg sucht nach wie vor einen „Pflege-Paten“ ☺, die Kosten für die Pflanzen werden natürlich erstattet.

### **Antennenbeirat**

---

Aufgrund des Rücktritts von Wolfgang Schmitt aus beruflichen und persönlichen Gründen suchen wir wieder einen zweiten Antennenbeirat als Unterstützung von Heinrich Rieger. Kommissarisch hat Frau Birgit Mayer seit August 2017 die Aufgabe übernommen. Interessenten melden sich bitte unter 0896/64241500 oder [antenne@ehu-rodelberg.de](mailto:antenne@ehu-rodelberg.de)

 Unterhaching, den 11.12.2017

An den Vorstand der EHU-Anlage

z.Hd. Frau Mayer -Posteinwurf

Betreff : Einspruch wegen Verstoßes der Satzung unseres Vereins bei der ETV vom 30.11.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

in meinem Schreiben vom 28.11.2017 wies ich darauf hin, dass das Vorhaben einer Ausarbeitung einer Gestaltungssatzung nicht Zweck unseres Vereins ist und damit gegen unsere Satzung verstößt.

Auch in der ETV - 30.11.2017 konnte dieser Einwand, durch die Projektion unserer Satzung an eine Leinwand, mit der Nennung eines Teilsatzes unserer Satzung " und die Wahrung gemeinsamer Interessen der Bewohner und Eigentümer der Anlage „ nicht entkräftet werden.

Dieser Satz kann sich nur auf die Gemeinschaftlichen Anlagen beziehen und nicht auf einen anderen Zweck.

Darauf legte ich meinen **Einspruch** (Veto ) ein .

**Ich schließe mich der Begründung des Vetos an, die in dem Einspruchsschreiben von Hr.  vom 06.12.2017 an den Vorstand übermittelt wurde.**

Eine weitere Begründung ist unser Kaufvertrag der mit diesem Verein in Verbindung steht.

Für die gesamte Anlage wurde von der Gewofag ein Verein gegründet, der den Zweck unseres Vereins **klar benennt**. Als Gründungsmitglied dieses Vereins habe ich zur Gründung mit der Zustimmung zur Satzung beigetragen

Auch Nichtmitglieder sind zu Leistungen die aus den gemeinschaftlichen Aufgaben beruhen dem Verein verpflichtet. ( siehe Kaufvertrag )

Aus all diesen Begründungen kann eindeutig geschlossen werden, dass dieses Projekt "Gestaltungssatzung „ nicht unsere Aufgabe ist .

Daher sollte dieses Projekt, dass uns allen viel Zeit und auch Kosten verursacht hat und bei der Abstimmung keine deutliche und belastbare Mehrheit fand, schnellstmöglich und hoffentlich auch folgenlos beendet werden.

Ich bitte um eine zeitnahe Stellungnahme.



Eingang 8.12.2017  
Einwurf

An den Vorstand der  
**Eigenheimanlage Unterhaching am Rodelberg e.V.**  
z.Hd. Frau Birgit Mayer  
Keltenweg 16  
82008 Unterhaching

München, den 06.12.2017

**Betreff: Einspruch zur ETV wegen Verstoß gegen die Vereinssatzung**

Referenzen:

- /1/ Einladung zur außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 29.09.2017
- /2/ Infoschreiben zu den Ergebnissen der Arbeitsgruppe vom 20.10.2017
- /3/ Infoschreiben mit Anträgen und detailliertem Ablauf/Abstimmungen vom 21.11.2017
- /4/ Satzung des Vereins „Eigenheimanlage Unterhaching am Rodelberg e.V.“

Sehr geehrter EHU-Vorstand,  
Sehr geehrte Frau Mayer,

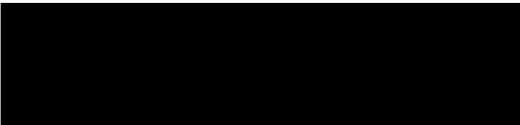
bezugnehmend auf die außerordentliche Eigentümerversammlung (ETV) vom 30.11.2017 in der Hachinga-Halle mit Einladung vom 29.09.2017, Infoschreiben zu den Ergebnissen der Arbeitsgruppe vom 20.10.2017 und Infoschreiben mit Anträgen und detailliertem Ablauf/Abstimmungen vom 21.11.2017, möchte ich gemäß Ihrer Aufforderung in der ETV meinen Einspruch zur Feststellung der Beschlussfähigkeit gemäß Tagesordnungspunkt 2 mit nachfolgendem Schreiben begründen.

(1) Prämissen des Einspruchs:

Mein Einspruch erstreckt sich gegen die Feststellung der Beschlussfähigkeit der ETV, vertreten und eingeladen durch den Vorstand der Eigenheimanlage Unterhaching am Rodelberg e.V. (EHU).

Dies begründet sich im Wesentlichen darin, dass:

- a. die Einladung zur ETV durch den EHU-Vorstand (Organ des Vereins, §6 Vereinssatzung) einberufen wurde,
- b. sämtliche Eigentümer, und somit auch alle Vereinsmitglieder eingeladen wurden,
- c. es sich folglich hiermit um eine Mitgliederversammlung im Sinne des Vereins handelt (§8 Vereinssatzung),
- d. der Anlass der außerordentlichen ETV gemäß Tagesordnung aus Referenz /3/ den ausschließlichen Zweck der Abstimmung über eine Gestaltungssatzung verfolgt, und
- e. ein Beschluss zu einer Gestaltungssatzung ein Verstoß gegen die Satzungsbestimmungen des Vereins ist (§2 Vereinssatzung).



---

Mit Bezug auf Punkt (1) a. ist festzustellen, dass die Einladung mit EHU Briefkopf und Fußzeile verteilt wurde. Die Einberufung der Versammlung erfolgte mit der Unterzeichnung der Einladung durch die beiden Vorstandsvorsitzenden und dem Kassier. Der Tagesordnungspunkt TOP 21 „Entlastung der Vorstandschaft“ kann nur in einer Mitgliederversammlung angesetzt werden (s. Referenz /3/).

Der Vorstand ist gemäß §6 der Vereinssatzung ein Organ des Vereins.

Für anderweitige Einberufungsgründe einer solchen oder ähnlichen Versammlung zur Beschlussfassung einer Gestaltungsrichtlinie, unter Einladung und Leitung des EHU Vorstandes, obliegt keine ausreichende Rechtsgrundlage.

Sofern dies nicht der Fall sein sollte, verlange ich die Vorlage eines entsprechend rechtlich begründeten Nachweises bis spätestens 30 Tage nach Veröffentlichung des Protokolls der ETV vom 30.11.2017.

Insofern der Einspruch gegen die Beschlussfähigkeit nachweislich unbegründet sein sollte, erstreckt sich mein Einspruch automatisch gegen die Einberufung der außerordentlichen ETV als solche, insbesondere, aber nicht ausschließlich, gegen die Absicht eine Beschlussfassung für eine Gestaltungssatzung ungeachtet mangelnder Rechtsgrundlagen herbeigeführt zu haben, als auch gegen etwaige sonstige Formfehler hinsichtlich Verlautbarung, Einladung, Durchführung, Beschlussfassung, Abstimmung, Stimmauszählung und Entlastung des Vorstandes, vorbehaltlich weiterer Einspruchstatbestände.

(2) Detaillierte Begründung des Einspruchs:

Die Grundsäulen eines Vereins bilden der Vereinszweck, die Mitglieder und die Satzung. Das grundlegende Bindeglied des Vereins und deren Mitglieder liegt in dessen Zweck. Er ist Richtschnur allen Vereinshandelns. Neben der Zweckangabe müssen in der Satzung auch die entscheidenden Vorhaben des Vereins so beschrieben werden, dass sich daraus die wesentliche Art der Vereinstätigkeit ergibt (§57 BGB). Verstoßen Beschlüsse der Vereinsorgane (Vorstand und Mitgliederversammlung, §6 Vereinssatzung) gegen den Zweck des Vereins, sind diese nichtig.

Gemäß §2 der EHU e.V. Satzung lautet der Vereinszweck:

„Aufgabe des Vereins ist: Die Unterhaltung und Reinigung, Verkehrssicherung, Beleuchtung und Bepflanzung der im Bereich der Eigenheimanlage in Unterhaching gelegenen Straßen-, Mistwege-, Wege und Garagenhofflächen, Mülltonnenplätze und Mülltonnenhäuser, Parkplätze, Grünflächen, Kinderspielplatz, soweit diese Aufgaben nicht von der Gemeinde wahrgenommen werden, die Unterhaltung und Betreuung der in diesem Bereich liegenden Versorgungs- und Entsorgungsleitungen soweit diese Verpflichtungen nicht Dritten obliegt und die Wahrung gemeinsamer Interessen der Bewohner und Eigentümer der Eigenheimanlage.

Der Verein hat über die Unterhaltung der Antennenanlage zu bestimmen und die Rechte und Pflichten des Mietvertrages über die Antennenanlage zu wahren.

Der Zweck des Vereins ist nicht auf Erzielung eines wirtschaftlichen Gewinnes ausgerichtet.“



---

Hieraus geht unverkennbar hervor, dass sich der Charakter und Zweck des Vereins ausschließlich auf Belange zum Gemeinschaftseigentum, als auch Gemeinschaftsinteressen zu diesem oder eben nicht jenem erstreckt, nicht jedoch auf Eingriffe in das Eigentum Einzelner.

Gemäß gültiger Rechtsprechung ist im „Zweifel deswegen nur das als Vereinszweck im Sinne des § 33 Abs. 1 BGB anzusehen, womit der oberste Leitsatz für die Vereinstätigkeit zum Ausdruck gebracht wird und mit dessen Abänderung schlechterdings kein Mitglied bei seinem Beitritt zum Verein rechnen kann. Als Vereinszweck kann in der Regel nur die große Linie angesehen werden, um derentwillen sich die Mitglieder zusammengeschlossen haben (BGH, Urteil vom 11.11.1985, Az: II ZB 5/85).“<sup>1</sup>

Die Formulierung in der Satzung „die Wahrung gemeinsamer Interessen der Bewohner und Eigentümer der Eigenheimanlage“ ist nicht konkret beschrieben und kann daher nicht als Grundlage für eine Beschlussfähigkeit zu einer in Eigentumsrechte eingreifende Gestaltungssatzung herangezogen werden.

In anderen Worten ausgedrückt umfasst der Zweck des EHU Vereins:

- Belange zum Gemeinschaftseigentum
- Gemeinschaftsinteressen zum Gemeinschaftseigentum
- Gemeinschaftsinteressen zum Eigentum der Gemeinde oder der öffentlichen Hand oder anderer Institutionen, die in indirektem oder keinem direktem Verhältnis zum Verein stehen
- Jedoch keine Gemeinschaftsinteressen am Eigentum einzelner Eigentümer

Für einen Beschluss einer Gestaltungssatzung müsste in der Vereinssatzung ausdrücklich als Vereinszweck beispielsweise die „Erhaltung des Siedlungscharakters“ oder ähnliches genannt sein. Dies ist nicht der Fall.

Die aktuell gültige EHU-Vereinssatzung lässt hier folglich eindeutig keine andere Schlussfolgerung als die oben angeführte zu.

Folglich handelt es sich bei einem Beschluss zu einer Gestaltungssatzung um einen Verstoß gegen die Vereinssatzung, konkret gegen den Vereinszweck (§2 Vereinssatzung).

### (3) Hinweis zu rechtlichen Auswirkungen:

Die Nichtigkeit eines Vereinsbeschlusses ist dann gegeben, wenn:

1. ein Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen,
2. ein Verstoß gegen die guten Sitten, oder
3. ein Verstoß gegen die Satzungsbestimmungen vorliegt.

Nichtige Beschlüsse dürfen vom Vorstand nicht ausgeführt werden. Ansonsten kann dieser sich schadensersatzpflichtig machen (§31 BGB: Haftung des Vereins für Organe).

---

<sup>1</sup> <http://www.iww.de/vb/satzungsrecht/aenderung-der-satzung-praxisempfehlungen-zur-rechtssicheren-durchfuehrung-von-satzungsaenderungen-f48977>, 06.12.2017

(4) Vorbehalte:

Ich behalte mir sämtliche weiterführende Einspruchsmöglichkeiten als auch rechtliche Schritte vor. Dies kann unter anderem, jedoch nicht ausschließlich, die abschließende juristische Prüfung der Vereinssatzung, Überprüfung von Formfehlern, Überprüfung der Abstimmungsergebnisse, Überprüfung und Einsicht der erteilten Vollmachten umfassen.

(5) Auskunftsverlangen:

Zur Klärung der Abstimmungsverhältnisse fordere ich Sie, den Vorstand des EHU e.V., um Stellungnahme zu folgenden Sachverhalten auf:

- a. Erklärung, wann und wie sämtliche Vollmachtstimmen zu den Abstimmungsergebnissen im Einzelnen beigetragen haben, und bei welchen Abstimmungspunkten Vollmachtstimmen nicht einbezogen wurden.
- b. Darlegung, ob es eine differenzierte Behandlung der Vollmachtstimmen bei der Abstimmung gab. Beispiel: wurden jeweils alle Vollmachtstimmen zu jeder Abstimmung gleich behandelt, oder wurden Unterscheidungen vorgenommen?
- c. Erklärung, wie viele Vollmachtstimmen vor Beginn der ETV am 30.11.2017 erteilt wurden.
- d. Erklärung, wie viele Vollmachtstimmen während bzw. nach Eröffnung der ETV am 30.11.2017 erteilt wurden.
- e. Erklärung, wie sich die Einbringung der kurzfristig gestellten Abstimmungsanträge während der ETV („Befristung der Gestaltungssatzung auf 10 Jahre“, „weitere Farben wie Kanariengelb, Alpenblau, etc.“) in Einklang zur Vereinssatzung und dem Vereinsrecht gemäß BGB verhalten.

Die Auskünfte sind entweder direkt mit dem Protokoll zur ETV zu veröffentlichen, oder aber bei separater Beantwortung zur Wahrung gesetzlicher Fristen schriftlich binnen 10 Kalendertagen nach Veröffentlichung des Protokolls zur ETV vom 30.11.2017 an folgenden Empfänger im Original zu richten:

Eine Kopie kann vorab per E-Mail zugestellt werden. Zur Gültigkeit trägt der Poststempel bei.

(6) Schlussbestimmungen:

Sollten einzelne Punkte dieses Einspruchs unwirksam oder undurchführbar sein, bleibt die Wirksamkeit des Einspruchs im Übrigen unberührt.

Mit freundlichen Grüßen,