



PROTOKOLL

zur Eigentümerversammlung der Eigenheimanlage Unterhaching am Rodelberg e. V. vom 22. Oktober 2015 im Pfarrsaal St. Korbinian

Agenda / Tagesordnungspunkte

1. Begrüßung und Bericht 1. Vorstand (Teil I)
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Bericht des Kassiers
4. Bericht der Kassenrevisoren
5. Bericht der Antennenbeiräte
6. Bericht 1. Vorstand (Teil II): Aktuelle Themen
 - 6.1. Straßen
 - 6.2. Parkplätze Kleingärtner
 - 6.3. Wege und Flächen der Gemeinschaft
 - 6.4. Verkehrsberuhigung
 - 6.5. Vandalismus
 - 6.6. Sonstiges / Ausblick
7. Entlastung Vorstandschaft

1. Begrüßung und Bericht 1. Vorstand , Teil 1, Dominik Walther

Begrüßung der Anwesenden und Vorstellung der Agenda durch den Vorsitzenden Dominik Walther.

Daten und Fakten:

155 Häuser (Wohneinheiten), 17 vermietet, 17 rein analoge TV-Nutzung
61 externe Garagen

Kommunikationswege:

Einwurf/Versand, Internetseite, E-Mail-Verteiler (Eigentümer 114 / Mieter 15), Schaukasten, monatliches Info-Treffen (siehe hierzu auch Punkt 6.6 Sonstiges Ausblick // EHU-Treffen)

2. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit ist durch die folgenden anwesenden Stimmen gegeben:
99 Wohneinheiten / 136 Stimmen (Wohn- und Garageneinheiten)
(4 Parteien wurden per Vollmacht vertreten)

3. Bericht des Kassiers (Marc Simonis)

Die Kosten für das letzte Jahr wurden durch Marc Simonis vorgetragen.
Die jährlichen Kosten 2014/2015 betragen 50,00 €/Haus, davon

- 17 € Eigenheimerverband (inkl. Haus/Grundstückversicherung)
- 3 € Verwaltungskosten
- 29 € Antenne (13 € Betrieb / 13 € Technik / 3 € Gebühren*)

Die Kosten für 2014/2015 sind im Vergleich zu den Vorjahren geringer, da wenige Reparaturkosten angefallen sind.

*Auf Basis des aktuellen BGH-Urteils, dass Wohneigentümergeinschaften keine Gebühren bezahlen müssen (Az.: I ZR 228/14) haben wir den Gema-Vertrag mit sofortiger Wirkung am 25.9.2015 gekündigt, die Zahlungen eingestellt und die Gebühren für die letzten drei Jahre rückwirkend zurück gefordert. (Der Volltext zum Urteil liegt noch nicht vor. Erst aus diesem wird ersichtlich, ob das Urteil tatsächlich auch rückwirkend gilt)

4. Bericht der Kassenrevisoren (Peter Müller, Karlheinz Schubert)

Die Kassenführung wurde durch die Herren Schubert und Herrn Müller am 24. April 2015 geprüft. Es wurden von den Revisoren keine Unregelmäßigkeiten festgestellt. Der Kassenstand betrug zum 31.12.2015: 35.502,45 € (Sparkonto, lfd. Konto, Festgeld).

5. Bericht der Antennenbeiräte (Alexander Bink, Peter Müller)

Der Antennenbeirat berichtete über seine laufende Arbeit.

5.1 Kopfstation und Verteiler

Hier gab es in der letzten Zeit keine erkennbaren bzw. reproduzierbaren Fehler. Die erforderlichen Wartungsarbeiten wurden ausgeführt. U.a. durch die erfolgreiche Zusammenarbeit mit der Fachfirma Diepold & Kiefer läuft die Anlage fast störungsfrei und der Aufwand konnte deutlich reduziert werden. Auch werden deutlich weniger Störmeldungen nach Erneuerung einiger Verstärker und Kontrolle der Koax-Verbindungen verzeichnet.

5.2 Umstellungen von Senderkanälen

Für eine optimale Versorgung wurde u.a. Folgendes umgesetzt:

- Aufrüstung in SD + HD (zusätzliche Karten)
- Ausbau der Umsetzstation für das erweiterte Programmangebot von ARD und ZDF (u.a. regionale Programmen in HD)

Ab 2016 gibt es leider keinen Empfang mehr von ORF1 und ORF2 als unverschlüsselte „terrestrische“ Sender. Eine Fortsetzung unter DVB-T2 ist wegen unterschiedlicher Kompressionsmethoden nicht mehr möglich.

5.3 Fehleranalyse & Behebung & Austausch

- Laufende Aktualisierungsmaßnahmen sichern eine geringe Fehlerquelle, wobei detaillierte Fehler-Informationen seitens der Eigentümer und Mieter die Fehleranalyse deutlich erleichtern
- Durchführung von Vor-Ort-Analyse bei Beanstandungen u.a. durch Messungen der Abweichungen von den Vorgaben, Kontrolle der überlangen, alten Koaxkabel und deren Verbindungsstecker, Einsatz von zusätzlichen Hausverstärkern.

5.4 Kanalbelegung – aktuell und Ausbau

Die Durchführung der neuen Kanalbelegungen erfolgt im Rahmen einer Wartung bis zum 19.11.2015. Über die Vorbereitung und Ausführung der neuen SD/HD-Kanäle und deren Verfügbarkeit wird auf der EHU-Internetseite www.ehu-rodelberg.de unter dem Menüpunkt „Antennenanlage“ informiert. Hier sind zudem weitere Informationen als PDF zu folgenden Bereichen bereitgestellt:

- Allgemeine und aktuelle Technikinfos
z.B. zu Gerätehersteller, DVB-T2
- Aktualisierung Technik EHU
z.B. Digitalradio per Satellit
- Programmlisten EHU
z.B. Digitalradio, TV-Senderliste (Neue TV-Senderliste folgt)

➔ **Aufgrund der neuen Senderbelegung muss zum 19. November 2015 ein neuer Sendersuchlauf durchgeführt werden**

5.5 Neuer Standard DVB-T HD

Geräte und Zubehör im DTB-T-Standard (H.264 / MPEG-4) werden ab ca. Mitte 2016 nicht mehr funktionieren. Achten Sie deshalb auf die Angaben in der Produktbeschreibung auf den Standard DVB-T2-HD (H.265 / HEVC)

5.6 Verstärkung gesucht

Der Antennenbeirat sucht noch dringend ehrenamtliche Unterstützung. Für detailliertere Informationen wenden Sie sich bitte direkt an den Antennenbeirat: Alexander Bink und/oder Peter Müller antenne@ehu-rodelberg.de

6. Bericht 1. Vorstand (Teil II): Aktuelle Themen

6.1. Straßen

Die Straßen wurden im Herbst „ingeschlämmt“ (Mischung aus Zement, Riesel, Sand). Meldungen über Mängel/Schäden werden seitens des Vorstandes gesammelt und regelmäßig an die Gemeinde gemeldet: 1x pro Monat – Ausnahme bei „Gefahr in Verzug“. Eine generelle Überprüfung/Begehung mit der Gemeinde erfolgt nach dem Winter.

Der Vorstand betonte nochmals die rechtliche Grundlage.

- „Unsere“ Straßen sind öffentliche Straßen und gehören der Gemeinde
- Die Straßen sind zwischen 33 und 35 Jahre alt
- Nach 20 bis 25 Jahren Nutzungszeit ist lt. Bayer. Verwaltungsgerichtshof von einer Erneuerungsbedürftigkeit auszugehen.
- Ist diese Nutzungszeit deutlich überschritten und die Anlage verschlissen kann eine „vollkommene Sanierung“ durchgeführt werden, ohne Rücksicht darauf, ob die Anlage ordnungsgemäß unterhalten wurde.
- Das Straßenausbaubeitragsrecht (Umlage der Sanierungs-Kosten: 80% auf Anlieger (Eigenverkehr) / 20 % auf Gemeinde (Fremdverkehr) wird voraussichtlich reformiert. Der Zeitpunkt ist allerdings noch ungewiss.
- Wir als Eigentümergeinschaft, Anlieger und Bürger haben rein rechtlich keinerlei Entscheidungsgewalt oder Mitspracherecht bzgl. Ausbesserungsarbeiten oder einer vollkommenen Sanierung.

Unser Ziel ist und bleibt deshalb eine Straßensanierung zeitlich möglichst weit hinauszuzögern (Änderung Straßenausbaubeitragsrecht). Weiterhin legen wir großen Wert auf ein gutes Verhältnis zur Gemeinde (Miteinander).

Als Vertreter der Gemeinde nahm Bürgermeister Wolfgang Panzer zu Fragen seitens der Anwesenden Stellung. Zudem verwies er auf die Alternativ-Lösungen „Asphaltierung der Verkehrsfläche“ zur Instandhaltung der Straße, falls die Einschlämmerung nicht den gewünschten mittelfristigen Erfolg mit sich bringt.

6.2. Parkplätze Kleingärtner

Seitens der Gemeinde wurden die Besitzverhältnisse (Pachtvertrag) der Stellplätze „Parkplätze reserviert für Kleingärtner“ geprüft und neu geregelt.

- Parkplatz Urnenfeldweg:
Privatparkplatz der Kleingartenanlage (lt. Pachtvertrag*)
- Parkplatz Keltenweg (nördlicher Teil)
Privatparkplatz der Kleingartenanlage (lt. Pachtvertrag*)
- Parkplatz Keltenweg (südlicher Teil)
neu: Öffentlicher Parkplatz (bis 7,5, Tonnen)
- Parkplatz Ludwig-Thoma-Straße
neu: Öffentlicher Parkplatz (bis 7,5, Tonnen)
- Parkplatz Ludwig-Thoma-Straße (Seitenstraße)
neu: Aufteilung in Öffentlicher Parkplatz (bis 7,5, Tonnen) und „Reserviert für Kleingärtner“, zudem wird hier ein Behindertenparkplatz ausgewiesen
- Parkplatz Bajuwarenweg
neu: Aufteilung in Öffentlicher Parkplatz (bis 7,5, Tonnen) und „Reserviert für Kleingärtner“

*Seit Gründung der Siedlung besteht ein Pachtvertrag zwischen der Gemeinde und dem Kleingartenverein über diese Flurstücke.

Die bisherigen Parkplätze auf den öffentlichen Straßen bleiben davon unberührt.

Einen Plan mit den gekennzeichneten Flächen finden Sie zum Download auf der Website www.ehu-rodelberg.de. Auf Anfrage stellen wir auch gerne einen Ausdruck bereit.

6.3. Wege und Flächen der Gemeinschaft

Es wurde ein Plan erstellt, welcher die folgende Wege und Flächen kennzeichnet:

- EHU Gemeinschaft : 155 Wohneinheiten
- EHU: anteilig lt. Kaufvertrag
- Gemeinde / Öffentlich

Einen Plan mit den gekennzeichneten Flächen finden Sie zum Download auf der Website www.ehu-rodelberg.de. Auf Anfrage stellen wir auch gerne einen Ausdruck bereit.

Flächen und Wege EHU: Pflege und Instandhaltung

Der Vorstand verwies eindringlich darauf, dass alle Flächen und Wege der Gemeinschaft in erster Linie (laut Vereins-Satzung) „in Eigenregie“ zu pflegen und auszubessern sind. Dies bedingt in erster Linie und im ersten Schritt den regelmäßigen Rück- bzw. Zuschnitt der Hecken, Sträucher, Äste etc. bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze.

Für den Rückschnitt von Bewuchs aus den angrenzenden Nicht-EHU-Grundstücken, wie z.B. Hochhäuser Ludwig-Thoma-Straße, wird der Vorstand die jeweiligen Hausverwaltungen kontaktieren.

→ Beschluss:

Mehrheitlich wurde sich nach Gegenprobe der Ja-Stimmen gegen die Anschaffung eines Gasbrenners zur Beseitigung von Unkraut in gepflasterten Bereichen entschieden

Eine Interessens-Abfrage ergab zudem, dass durchaus Bedarf an Angeboten und Dienstleistungspaketen wie z.B. einer Dachrinnenreinigung, Malertätigkeiten etc., welche durch die Gemeinschaft initiiert aber dann durch einzelnen Wohneinheiten beauftragt werden.

Flächen Gemeinde

Bezüglich der Instandhaltung bzw. Wiederherstellung der zwei Gemeindegrundstücke mit (Spielplatz, Bänke, Brunnen) wird der Vorstand zusammen mit der Gemeinde die Möglichkeiten prüfen. Es wurde darauf hingewiesen, dass auch Spielplätze unter die Straßenausbaubeitragsrecht fallen. Zugesichert wurde seitens der Gemeinde bereits die Inbetriebnahme des Brunnen, Austausch der Bänke und Reinigung der Pflaster/Bereiche. Grundsätzlich wurde angemerkt, dass es sehr wünschenswert wäre, dass das „Katzenklo“ wieder ein Sandkasten wird: neuer Sand, seitliche Abgrenzung, Abdeckung.

Garagentore (-höfe) an Ludwig-Thoma-Straße, Urnenfeldweg, Truderinger Straße

Aus Zeitgründen wurde dieser Punkt auf die nächste Eigentümerversammlung verschoben. Hintergrund dieses Agendapunktes war die „unschöne“ Gesamtopik. Hier sollte ein einheitlicher Neuanstrich der Tore angeregt werden.

6.4. Verkehrsberuhigung

Verkehrsberuhigter Bereiche

Es wurden noch mal die wichtigsten Verhaltensregeln für „Verkehrsberuhigter Bereiche“ dargelegt.

- Fußgänger und Kinderspiele erlaubt
- Schrittgeschwindigkeit (Richtwert 7 km/h, unter Berücksichtigung der verschiedenen Rechtsprechungen)
- Parkverbot, ausgenommen Ein-/Aussteigen und Be-/Entladen
- Parken nur auf gekennzeichneten Flächen
- Bei Ausfahrt besteht Wartepflicht

Eine angeregte Gewichtsbeschränkung des Fahrzeugverkehrs kann u.a. aufgrund des nötigen Ver-/ Entsorgungs- und Lieferverkehrs nicht umgesetzt werden

Der **Ausschnitt Verkehrszeichen** (Einfahrt Truderinger Straße) ist erfolgt. Ein Versetzen wird weiterhin angestrebt.

Die **Piktogramm** (auf Straße) für Einfahrten Hallstattweg sind geliefert. Eine Anbringung erfolgt, sobald die Witterung (trocken, frostfrei) es zulässt.

Pflanzkübel

Zwei Pflanzkübel wurden im September 2015 im Hallstattweg aufgestellt. Zwei 2 weitere Pflanzkübel sind seitens der Gemeinde genehmigt.

- **Beschluss:**
Mehrheitlich wurde nach Gegenprobe der Nein-Stimmen die Aufstellung von zwei weiteren Pflanzkübeln im Hallstattweg (Bereich zur Ludwig-Thoma-Straße) beschlossen.

6.5. Vandalismus (Agendapunkt wurde zeitlich vorgezogen)

Es wurden die „Besmierungen“ auf zwei Seiten des Antennenhauses und auf zwei Garagenwänden gezeigt. Zwei Eigentümerinnen (und ein Eigentümer im Nachgang) haben sich bereit erklärt die Wände in Eigenleistung zu weißeln. Die Materialkosten übernimmt die Gemeinschaft. Zudem wurde Begrünung im Frühjahr angeregt.

- **Beschluss:**
Mehrheitlich wurde nach Gegenprobe der Nein-Stimmen dem Neuanstrich in Eigenleistung zugestimmt.

6.6. Sonstiges / Ausblick

Neuen Internetseite und EHU -Logo

Eine neue Internetseite (optimierte Optik, Struktur und Inhalte) ist in Arbeit. Diese wird voraussichtlich zum Jahreswechsel – spätestens aber zum Frühjahr - „online“ gehen. Schon jetzt wurde das Logo modifiziert

Eigentümerversammlung und Sommerfest

Der Vorstand regte an, die nächste Eigentümerversammlung mit einem Sommerfest zu am letzten Ferienwochenende kombinieren. Dies fand große Zustimmung.

Der geplante Termin ist Samstag, der 10. September 2016.

Monatliches EHU-Treffen

Ab sofort findet – jeweils am 1. Dienstag im Monat – um 19 Uhr in der Gaststätte bei der Tennisanlage ein EHU-Stammtisch statt.

Termine: **3.11.2015 / 1.12.2015 / 5.1.2016 / 2.2.2016 / 1.3.2016** usw.

7. Entlastung Vorstandschaft

Der Vorstand wurde per Akklamation bei Stimmenthaltung der Vorstände entlastet.

Ende der Veranstaltung gegen 22:15 Uhr



Dominik Walther
(1. Vorstand)



Birgit Mayer
(2. Vorstand, Schriftführer)