



WILLKOMMEN

zur Eigentümerversammlung der Eigenheimanlage Unterhaching am Rodelberg e. V.



EIGENTÜMERVERSAMMLUNG AM 22. OKTOBER 2015

AGENDA

1. Begrüßung und Bericht 1. Vorstand
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit

-
3. Bericht des Kassiers
 4. Bericht der Kassenrevisoren

-
5. Bericht der Antennenbeiräte

KURZE PAUSE (15 Min.)

6. Aktuelle Themen →
7. Fragen & Anregungen

-
8. Entlastung Vorstandschaft
 9. Ggfls. Neuwahlen

- » Straßen
- » Parkplätze
Kleingärtner
- » Wege und Flächen
der Gemeinschaft
- » Verkehrs-
beruhigung
- » Vandalismus
- » Sonstiges



TOP 1

BERICHT DES VORSTANDS

TOP 2

FESTSTELLUNG DER BESCHLUSSFÄHIGKEIT

Dominik Walther



EIGENHEIMANLAGE UNTERHACHING AM RODELBERG E. V.

IHRE ANSPRECHPARTER

- » **Dominik Walther** 1. Vorstand
 - » **Birgit Mayer** 2. Vorstand, Schriftführer
 - » **Marc Simonis** Kassenwart
-
- » **Alexander Bink** Antennenbeirat
 - » **Peter Müller** Antennenbeirat, Revisor

 - » **Karlheinz Schubert** Revisor

DATEN & FAKTEN

155 Häuser (Wohneinheiten)



externe Garagen	61	
Häuser vermietet	17	
E-Mail-Verteiler	114	Eigentümer
	15	Mieter
Digitales TV	155	
- rein analoge Nutzung	21	
- Sky	22	

INFORMATIONSWEGE

- » Website
- » E-Mail
- » Einwurf/Postversand
- » Schaukasten
- » Persönlich:
Telefon, vor Ort





TOP 3

BERICHT DES KASSIERS

Marc Simonis

TOP 4

BERICHT DER KASSEN- REVISOREN

Karlheinz Schubert /
Peter Müller



BERICHT DES KASSIERS

KASSENSTAND

	Eingang	Ausgang	Stand*	Status
31.12.2013		- 7.803 €	13.387 €	✓
31.12.2014	29.800 €	- 7.685 €	35,502 €	 ✓
2015 YTD (11.10.2015)	1.200 €	- 5.321 €	31.381 €	

* Girokonto, Sparkonto, Kasse

Kassenprüfung 24. April 2015

Giro-Konto	+ 30.288,60 €	✓
Sparbuch mit gesetzl. Kündigung	+ 5.179,08 €	✓
Kleine Kasse	34,77 €	✓
Kassenstand 31.12.2014	35.502,45 €	✓

Eigenheimerverband

(inkl. Haus/Grundstückversicherung)

17 € pro Haus/Jahr.

Verwaltungskosten

3 € pro Haus/Jahr.

Antenne Betrieb

13 € pro Haus/Jahr.

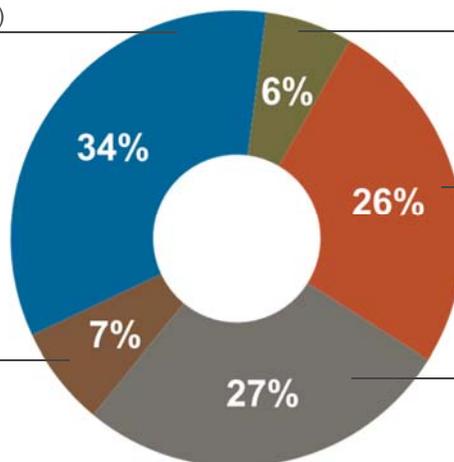
Antenne Gebühren

(GEMA, VG Medien)

3 € pro Haus/Jahr

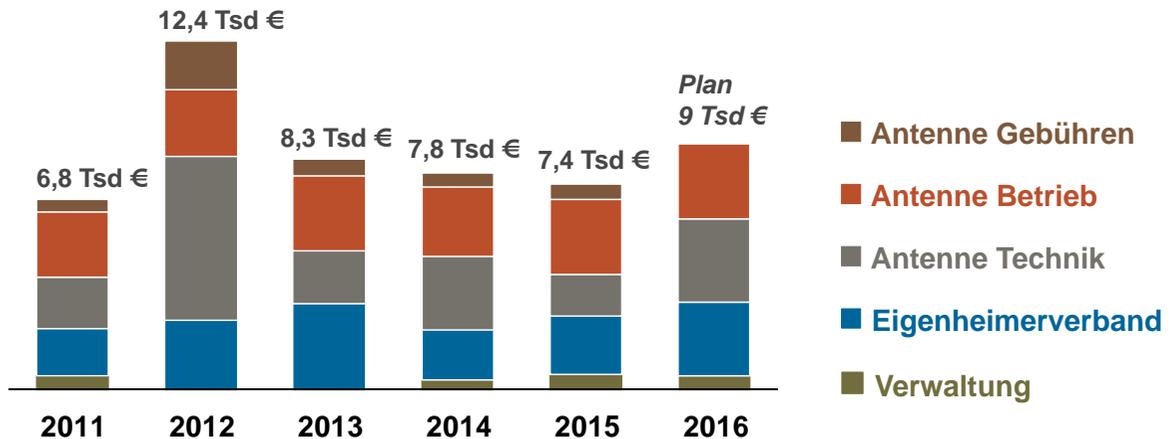
Antenne Technik

13 € pro Haus/Jahr.



➔ **Kosten 2014/15: 50 € pro Haus/Jahr**
(davon 29 € Antennenanlage)

KOSTENVERTEILUNG



→ **Grund für geringere Kosten in 2014/15:**
 Geringere Ausfälle (Reparaturkosten)
 an der Antennenanlage als erwartet



GEMA-GEBÜHREN



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 3 Jahre rückwirkend zurück gefordert
 (Anmerkung: Der Volltext zum Urteil liegt noch nicht vor. Erst aus diesem wird ersichtlich, ob das Urteil auch rückwirkend gilt)



TOP 5

BERICHT DES ANTENNENBEIRATS

Alexander Bink / Peter Müller



ALEXANDER BINK / PETER MÜLLER

BERICHT DES ANTENNENBEIRATS

1. **Kopfstation und Verteiler**

- » keine erkennbaren, reproduzierbaren Fehler
- » erforderlichen Wartungen wurden ausgeführt

2. **Umstellungen von Senderkanälen** wurden zeitnah korrigiert

3. **Fehleranalyse** & Behebung & Austausch

4. **Kanalbelegung** – aktuell und Ausbau

KOPFSTATION UND VERTEILER

- » **Erfolgreiche Zusammenarbeit**
mit der Fachfirma Diepold & Kiefer
- » **Reduzierung des Aufwandes**
da fast störungsfrei
- » **Deutlich weniger Störmeldungen**
nach Erneuerung einiger Verstärker
und Kontrolle der Koax-Verbindungen
- » **Neue Senderbelegung**
Neuer Sendersuchlauf zum **19. November 2015**

UMSTELLUNGEN KANÄLE

Aufrüstung in SD + HD (zusätzliche Karten)

- » Ausbau der Umsetzstation für das erweiterte Programmangebot von ARD und ZDF Angebot regionalen Programmen im HD-Sendeformat
- **Optimale Versorgung**
- » Ab 2016 kein Empfang mehr von ORF1 und ORF2 als unverschlüsselte „terrestrische“ Sender (eine Fortsetzung unter DVB-T2 wegen unterschiedlicher Kompressionsmethoden nicht mehr möglich)

UMSTELLUNGEN KANÄLE

Sorgfältiger und kritischer Umgang mit den verfügbaren Reserven

- » Bevorzugt werden deutschsprachige Kanäle
- » Bei den codierten Sky-Kanälen versuchen wir ebenfalls aktuell zu bleiben
 - Mit Ihren Meldungen über den Umfang des Vertragsabschlusses (Programmpakete) bekommen wir eine bessere Übersicht

FEHLERANALYSE & BEHEBUNG

- » **Laufende Aktualisierungsmaßnahmen**
- » **Vor-Ort-Analyse von Beanstandungen**
 - durch Messungen der Abweichungen von den Vorgaben
 - Kontrolle der überlangen, alten Koaxkabel und deren Verbindungsstecker
 - Einsatz von zusätzlichen Hausverstärkern

FEHLERANALYSE & BEHEBUNG

- » **Positive Rückmeldungen**
bestätigten ein gutes Ergebnis
- » **Nicht beeinflussen können wir:**
 - Übertragungsfehler über den Satelliten
 - Hausgemachte Kontakt- und Dämpfungsfehler im Wohnbereich
 - Kurzzeitige Bild- und Tonmängel am Fernseher

➔ **Detaillierte Fehler-Informationen Ihrerseits erleichtern uns die Fehleranalyse**

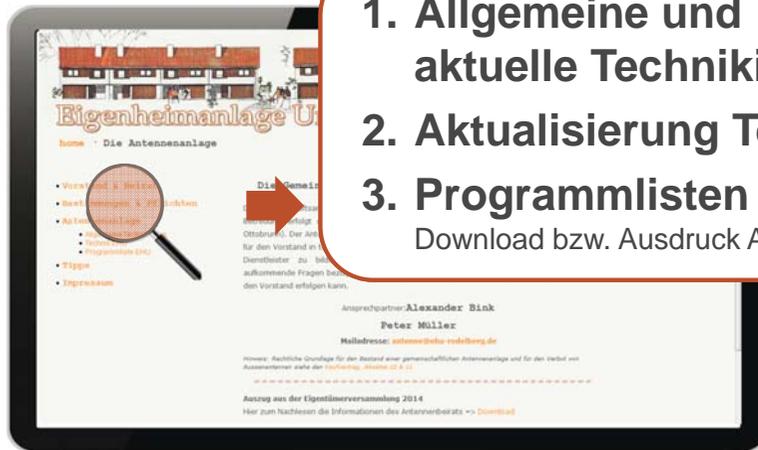
KANALBELEGUNG

Aktuell und Ausbau

- » Neue Kanalbelegungen: Durchführung im Rahmen einer Wartung bis zum 19.11.2015
 - ➔ **Info: Schaukasten, E-Mail, Homepage**
 - ➔ **Empfehlung: neuer Sendersuchlauf**
- » Veränderung der analogen Programme ORF1, ORF2 und ATV nur, wenn aus technischen Gründen die terrestrische Ausstrahlung weg fällt
- » M-TV (Münchner Sender) ist auf einen verfügbaren SD-Kanal umgezogen

KANALBELEGUNG

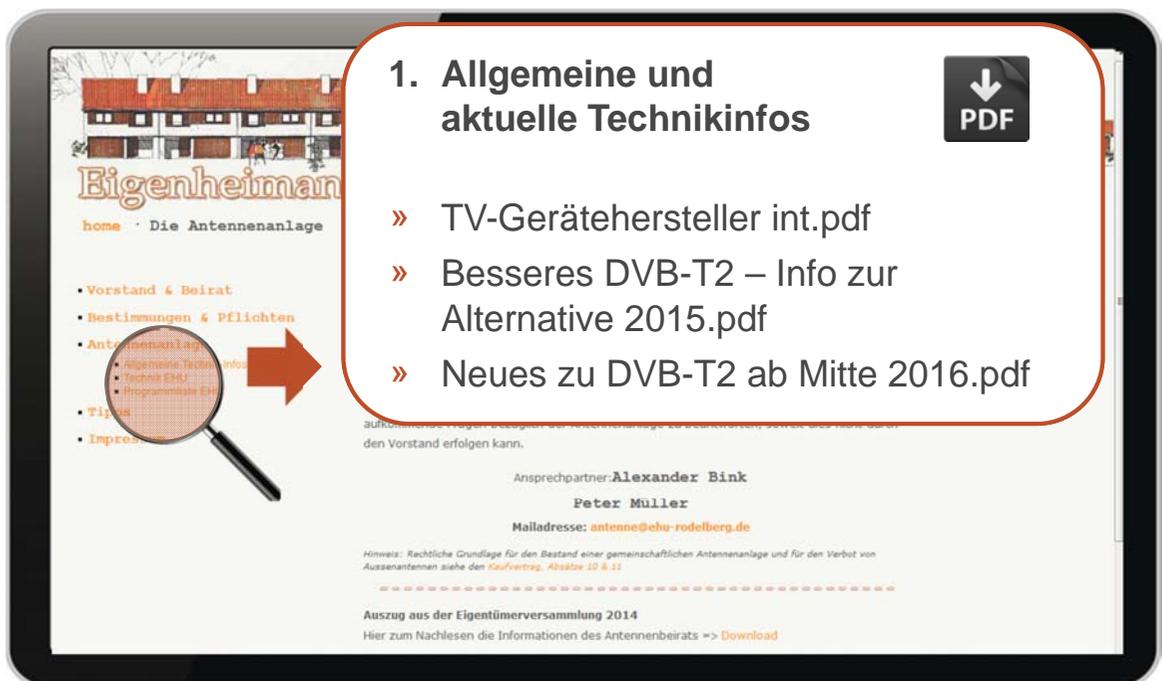
- » Über die Vorbereitung und Ausführung der neuen SD/HD-Kanäle und deren Verfügbarkeit werden wir Sie dann auf unserer EHU-Homepage informieren.

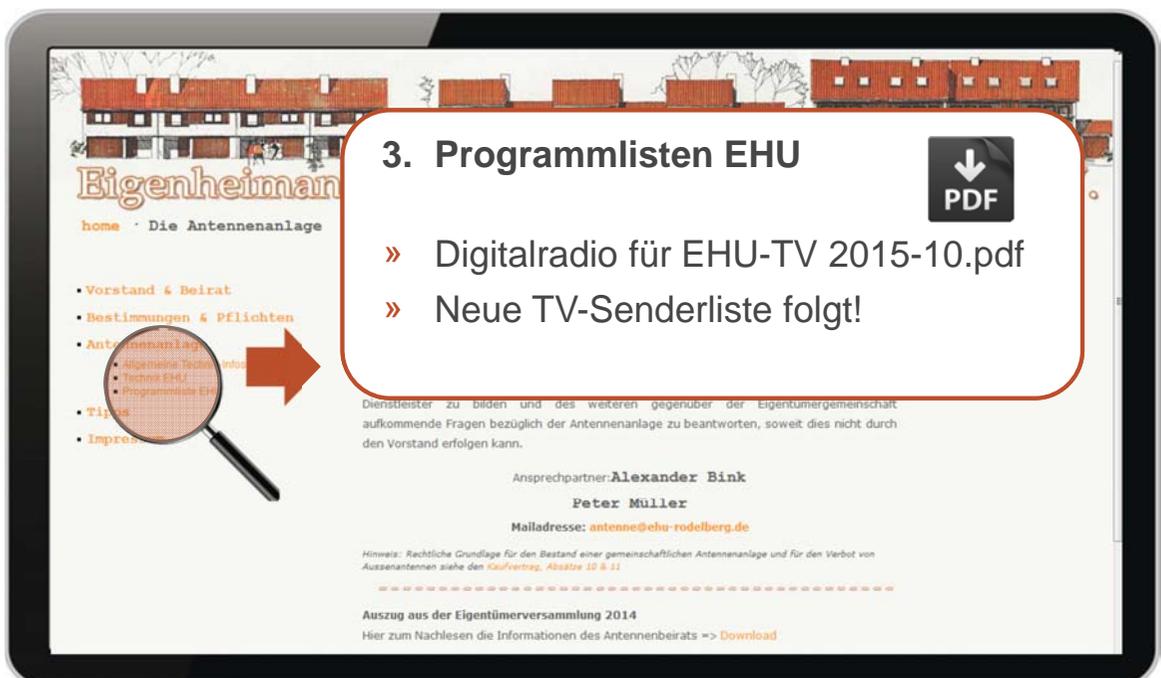
Eigentümerversammlung EHU // 22. Oktober 2015

1. Allgemeine und aktuelle Technikinfos
 2. Aktualisierung Technik EHU
 3. Programmlisten EHU
- Download bzw. Ausdruck A4

WEBSITE -> ANTENNENANLAGE



Eigentümerversammlung EHU // 22. Oktober 2015



NEUE STANDARDS



Das „DVB-T2 HD“-Logo kennzeichnet Geräte, die für das DVB-T2-Antennen-TV in Deutschland geeignet sind

- » Achten Sie auf Angaben in der Produktbeschreibung zu dem Standard: H.265 / HEVC

- » TV-Geräte und Zubehör nach H.264 / MPEG-4 (= DVB-T) funktionieren in Deutschland ab ca. Mitte 2016 nicht mehr!
- » Nach der Vorstellung auf der IFA-Berlin im September werden geeignete Geräte bis Weihnachten in den Handel kommen.

VERSTÄRKUNG GESUCHT

Wer will?

Der Antennenbeirat sucht
noch ehrenamtliche Verstärkung



PAUSE

15 Minuten



TOP 6

AKTUELLE THEMEN

6.1.

Straßen
Zustand und
Instandhaltung

6.2.

**Parkplätze
Kleingärtner**

6.3.

**Wege und
Flächen**
Gemeinschaft

6.4.

**Verkehrs-
beruhigung**

6.5.

Vandalismus

6.6.

Sonstiges

STRASSEN

Status Quo

- » Die Straßen wurden „eingeschlämmt“ (Mischung aus Zement, Riesel, Sand)
- » Ihre Meldungen über Mängel/Schäden werden von uns gesammelt und regelmäßig an die Gemeinde gemeldet
- » Eine Überprüfung/Begehung mit der Gemeinde erfolgt nach dem Winter



STRASSEN

Fakten

- » „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 wird voraussichtlich reformiert.** Der Zeitpunkt ist allerdings noch ungewiss.

STRASSEN

Fazit

- » Wir als Eigentümergemeinschaft, Anlieger und Bürger haben rein rechtlich **keinerlei Entscheidungsgewalt** oder Mitspracherecht bzgl. Ausbesserungsarbeiten oder einer vollkommenen Sanierung
- » Es obliegt der Gemeinde: **wann, was, wo und wie**

STRASSEN

Deshalb

- » Unser Ziel ist und bleibt eine **Straßensanierung** zeitlich möglichst weit **hinauszuzögern** → **Änderung des Gesetzes**
- » Weiterhin werden wir alles tun, damit das **gute Verhältnis zur Gemeinde** bestehen bleibt → **Miteinander**

Bitte melden Sie Straßenschäden etc. weiterhin zentral an die EHU-Vorstandschaft (Kontakt Birgit Mayer)

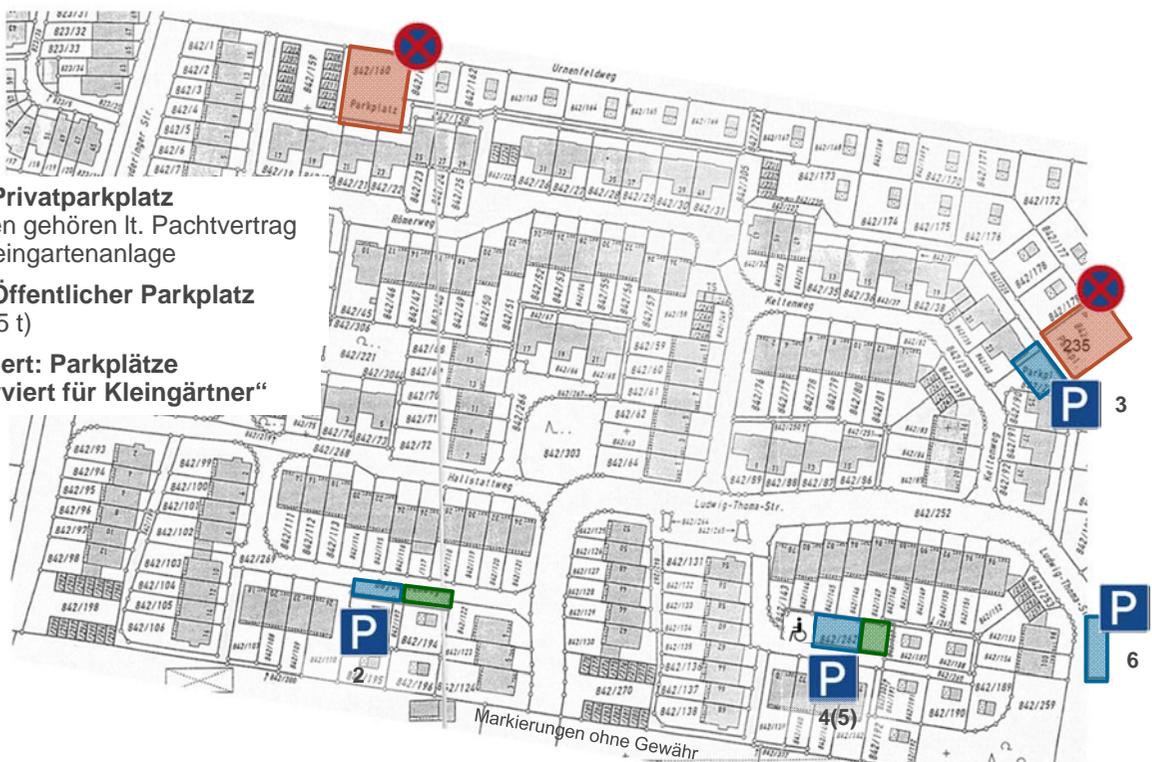
PARKPLÄTZE „NUR FÜR“ KLEINGÄRTNER

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



PARKPLÄTZE „NUR FÜR“ KLEINGÄRTNER

-  **Neu: Privatparkplatz**
Flächen gehören lt. Pachtvertrag der Kleingartenanlage
-  **Neu: Öffentlicher Parkplatz**
(bis 7,5 t)
-  **Reduziert: Parkplätze**
„Reserviert für Kleingärtner“



WEGE & FLÄCHEN | GEMEINSCHAFT



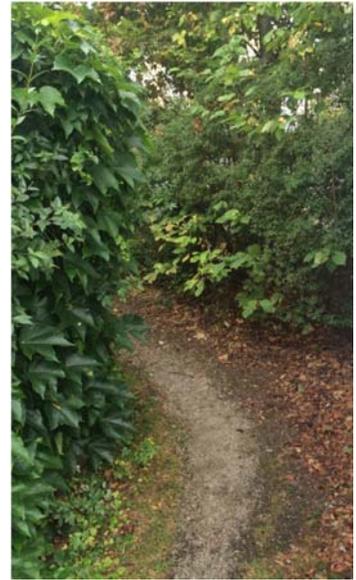
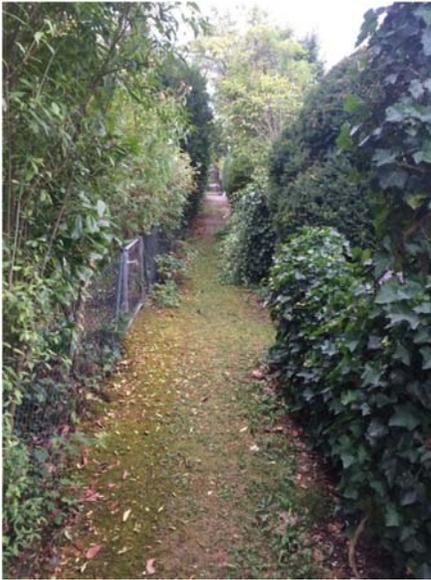
WEGE & FLÄCHEN | GEMEINSCHAFT

Stolperstellen

» Ausbesserung der zwei „Stolperstellen“



Fotos 10./19.10.2015



Fotos: 18.8.2015



Fotos: 18.8.2015

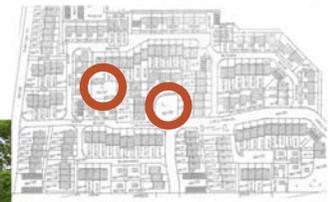
WEGE | GEMEINSCHAFT

- ➔ Bitte pflegen Sie die Wege laut der Satzung „in Eigenregie“ 
- ➔ Zuschnitt der Hecken, Sträucher, Äste etc. bis zur Grundstücksgrenze
- ➔ Flyer „Die Gartengrenze“



Fotos: 18.8.2015

FLÄCHEN | GEMEINDE



Fotos: 18.8.2015

- » Instandsetzung durch die Gemeinde

GARAGENHÖFE | GEMEINSCHAFT

Aus Zeitgründen wurde dieser Punkt auf die nächste Eigentümerversammlung verschoben.

Fotos: 18.8.2015

Eigentümerversammlung EHU // 22. Oktober 2015

Seite 41

PFLEGE UND INSTANDHALTUNG

» Neuanstrich der Garagentore?

Aus Zeitgründen wurde dieser Punkt auf die nächste Eigentümerversammlung verschoben.

» Anschaffung eines Gasbrenners zum Abflammen von Unkraut



BESCHLUSS

» Bedarf bzw. Interesse an Angeboten bzw. Dienstleistungspaketen? (Dachrinnenreinigung, Malertätigkeiten)

INTERESSE

VERKEHRSBERUHIGUNG

Info: Verkehrsberuhigter Bereich

- » Fußgänger und Kinderspiele erlaubt
- » **Schrittgeschwindigkeit**
(max. 7 km/h) 
- » **Parkverbot**, ausgenommen
Ein-/Aussteigen und Be-/Entladen
- » Parken nur auf
gekennzeichneten Flächen
- » Bei Ausfahrt besteht Wartepflicht

Zeichen 325-1 StVO



Spielstrasse

Zeichen 250 StVO
Straße, die für den
Fahrverkehr, auch
für Müllabfuhr und
Anwohner,
komplett gesperrt
sind



VERKEHRSBERUHIGUNG



Verkehrsberuhigter Bereich

Grundproblem ist die Messbarkeit, denn „Schrittgeschwindigkeit“ ist im Verkehrsrecht nicht definiert.

- » Oberlandesgerichte Brandenburg max. **7 km/h**
- » Oberlandesgericht Hamm, **10 km/h**
- » Amtsgericht Leipzig, das von **15 km/h**

Einig ist man sich bei der Formulierung
„deutlich unter 20 km/h“

(Jagusch/Hentschel, zu § 42 StVO, Rdnr. 181 zu Zeichen 325/326)

VERKEHRSBERUHINGUNG

Ausschnitt Verkehrszeichen ist erfolgt. Ein Versetzen wird weiterhin angestrebt.



Piktogramm (auf Straße) für

- » Einfahrten Hallstattweg sind geliefert. Eine Anbringung erfolgt, sobald die Witterung (trocken, frostfrei) es zulässt.

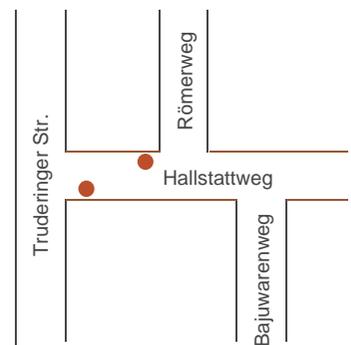


VERKEHRSBERUHINGUNG

Pflanzkübel

- » 2 Pflanzkübel wurden im September 2015 im Hallstattweg aufgestellt
- » 2 weitere Pflanzkübel wären seitens der Gemeinde genehmigt

Aufstellung?



Keine Haftung bei Unfällen unsererseits, da es sich um Gemeindestraßen handelt



VANDALISMUS

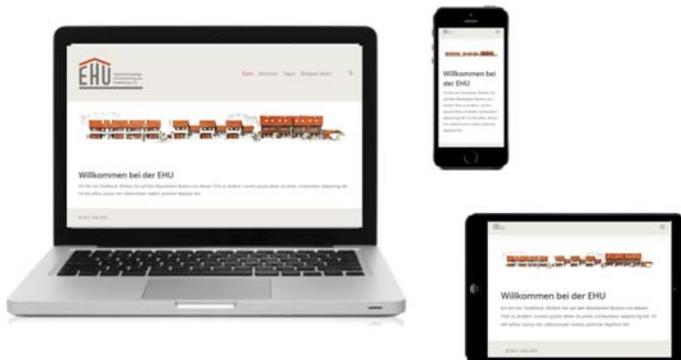
» Antennenhaus und 2x Garagenwand | Streichen?



Fotos: 30.9.2015

SONSTIGES | AUSBLICK

» Eine **neue Internetseite** ist in Arbeit.
Voraussichtlich „Online“ zum Jahreswechsel



» Schon jetzt haben wir das **Logo** modifiziert



Eigenheimanlage Unterhaching am Rodelberg e.V.

- » **Eigentümerversammlung und Sommerfest**
→ **10. September 2016**
(letzter Samstag Sommerferien)

INTERESSE



- » **EHU-Treffen**
Jeden 1. Dienstag im Monat um 19 Uhr
in der Gaststätte bei der Tennisanlage
3.11.2015



TOP 7

FRAGEN & ANREGUNGEN

TOP 8

ENTLASTUNG DER VORSTANDSCHAFT

BESCHLUSS



TOP 9

OPTIONAL: NEUWAHLEN

BESCHLUSS





DANKE



ANHANG



Eigentümerversammlung EHU // 22. Oktober 2015

Auszug aus Satzung (§ 4, 6 Rechte und Pflichten der Mitglieder)

- » Die Mitglieder haben die der Obhut des Vereins unterliegenden Flächen und Anlagen im Rahmen ihrer Zweckbestimmung schonend zu behandeln und etwaige durch sie oder durch Bewohner und Besucher ihrer Anwesen verursachten Beschädigungen und Verunreinigungen unverzüglich auf eigene Kosten zu beseitigen

Info: Grundbucheintrag „Warum steht hier 1/154 Miteigentumsanteil?“

- » 1980: Vorlage/Eintrag für 154 Wohneinheiten
- » 1982: Teilung eines Grundstückes des letzten Bauabschnitts -> 155 Wohneinheiten
- » Für den Verein maßgeblich ist die **Eigentümerliste des Grundbuchamtes: 155 Wohneinheiten**

Der Grundbucheintrag „1/154“ bzw. „1/308“ für das geteilte Grundstück in den einzelnen Kaufverträgen stellt nicht das sog. Innenverhältnis dar und ist laut Grundbuchamt korrekt.