



## **Protokoll der Mitgliederversammlung 2020 und 2021** **der Eigentümergeinschaft Neubaldham e.V.**

am Donnerstag, den 30.09.21 ab 19:30 Uhr  
in der Reitsberger Halle,  
Baldhamer Straße 99

Laut Anwesenheitslisten waren neben 1 Nichtmitglied insgesamt 42 stimmberechtigte EGN-Mitglieder anwesend, darunter der Vorstand:

- 1. Vorsitzender: Rob de Boer
- 2. Vorsitzender: Dr. Karl Heinz Germann
- Kassier: Günter Martin
- Schriftführer: Helga Stockmar

### **Mitgliederversammlung 2020**

#### **Tagesordnung**

1. Begrüßung
2. Berichte des Vorstandes (mit Fokus auf die Gemeinschaftsantenne),  
des Verwaltungsrates und der Kassenprüfer
3. Aussprache und Entlastung
4. Ende der Mitgliederversammlung

#### **TOP 1. Begrüßung**

Der 1. Vorsitzende de Boer begrüßte die anwesenden Mitglieder und Gäste und berichtet, dass nur Geimpfte, Getestete und Genesene (3 G) anwesend sind. Er stellte fest, dass die Einladung fristgerecht erfolgt ist und wies darauf hin, dass nur Mitglieder stimmberechtigt sind (keine Gäste). Er erläuterte die einzelnen Tagesordnungspunkte.

#### **TOP 2. Bericht des Vorstandes**

**Bericht des Vorstandes (durch Herrn de Boer):**

##### **Top 2.1 Mitglieder-Stand im Verein**

Der derzeitige Mitgliederstand ist 266. Von den 349 Eigentümern sind aktuell 259 Mitglieder im Verein. Der Trend: Schwund – durch Neueinzug! Der Vorstand bat die Anwesenden, neu hinzugezogene Nachbarn anzusprechen und auf die Mitgliedschaft in der EGN hinzuweisen.

Die aktuelle Besetzung des Vorstandes:

- 1. Vorstand: Rob de Boer
- 2. Vorstand: Dr. Karl Heinz Germann
- Kassier: Günter Martin
- Schriftführer: Helga Stockmar

Verwaltungsrat: Jürgen Hartmann, Sigrid Köster, Dr. Manfred Pfeiffer, Günter Glier

Kassenprüfer: Marlis Bömerl, Helmut Schlund



## **Top 2.2. Gemeinschafts-Geräte der EGN**

In der MV 2019 wurde der Vorstand beauftragt einen Beamer und eine Sound-Anlage zu erwerben, da beide Geräte in der Glückstraße nicht vorhanden waren.

Aus aktuellen Gründen Corona und mögliche Auflösung des Vereins, hat der Vorstand keine Geräte angeschafft.

Herr de Boer wies darauf hin, dass immer noch kein Betreuer bzw. ein Standplatz für die große Aluminium-Leiter gefunden wurde.

Die übrigen Gemeinschaftsgeräte des Vereins befinden sich bei:

Heckenscheren	Harttmann	5692	Verdistr. 23
Gullie-Aushebeschlüssel	Harttmann	5692	Verdistr. 23
Häcksler	Pütz	8347	Verdistr. 33
Hochdruckreiniger	Stockmar	0171 7164098	Karl-Böhm-Str. 189
große Aluminium-Leiter			
Vertikutierer (elektrisch)	Dr. Germann	4628	Rossinistr. 68
schwerer Bohrhämmer (Hilti)	Harttmann	5692	Verdistr. 23
leichterer Bohrhämmer	Harttmann	5692	Verdistr. 23

## **Top 2.3. Störungen in der Antennenanlage**

Der Vorstand erklärt den Versammelten den Netzverlauf der Antenne, die Datenströme, sowie die aufgetretenen Störungen in den einzelnen Sprengeln.

Das Ergebnis der „Störungsbefragung“ im Jahr 2019/2020 ist wie folgt:

1. HD-Fähigkeit der Gemeinschafts-Antenne ist bis Vertragsende (2023) mit Einschränkungen gegeben.
2. S-Ruth ist für die Leistung unvergleichlich günstig!
3. S-Ruth müsste eine verbesserte, nachhaltige Kommunikationsstruktur aufbauen.

→**FAZIT:** Prüfung zeigt eingeschränkte HD-Fähigkeit

## **Top 2.4. Zukunftsplan der Antennengemeinschaftsanlage**

Alle Hauseigentümer sind mit dem Kauf des Hauses auch Eigentümer der Anlage mit Rechten und Pflichten. Der Vertrag mit S-Ruth läuft noch bis 23.06.2023.

Der Vorstand erinnerte daran, dass es nach wie vor viele Eigentümer gibt, die die Eigentumsverpflichtung für die Gemeinschaftsantenne nicht verstehen und daher nicht wahrhaben wollen. Er deutete an, dass eine Klärung mit einem Musterprozess gegen Nichtzahler angestrebt werden könnte und die EGN die Gerichtskosten übernehmen würde.

Der Vorstand erklärte den Anwesenden die Vorgehensweise und den in 2013 entstandenen und erweiterten Maßnahmen-Katalog (Arbeitsstrategie).

Der Vorstand stellte fest:

- S-Ruth ist Ansprechpartner für den Wartungsvertrag, die Antennenanlage, sowie die Empfangsqualität – es ist nicht der Vorstand der EGN.
- Ziel für 2020:
  1. Prüfung ob die Anlage - bis 30.06.2023 - HD-fähig ist
  2. Qualität des Dienstleisters S-Ruth
- Ergebnis:
  1. Anlage ist eingeschränkt „HD-fähig“, da immer noch Störungen auftauchen
  2. Zügigere Umsetzung des Wartungsvertrages sowie Kommunikation des Dienstleisters gewünscht



### **Zusammenfassung und Empfehlung:**

Der Vorstand der EGN hat die Grundlage geschaffen, um die richtigen Entscheidungen in Bezug auf eine Weiterführung der Gem-Ant auf einer außerordentlichen Eigentümerversammlung der Gem-Ant 2021/2022 zu fällen (Juristische Prüfungen werden beantragt).

Empfehlung für die Zukunft:

- Klare Trennung von EGN und der Eigentümer – Gemeinschaftsantennenanlage (Gem-Ant)
- Einführung einer Verwaltung der Gem-Ant (Eigentümer)

Wegen fehlender Unterstützung der Mitglieder konnte die Arbeitsstrategie zur Klärung der Fakten der Antennenanlage nicht komplett umgesetzt werden.

Der Vorstand empfiehlt eine klare Trennung von der EGN und der Antennengemeinschaft. Es sollte eine Verwaltung der Eigentümer für die Antennenanlage gegründet werden.

### **Top 2.5. EGN-Mitgliedsbeitrag**

Satzung § 6 Höhe des EGN-Mitgliedsbeitrages: 5 € pro Jahr  
Antrag des Vorstandes: es bleibt dabei

**Abstimmung:** Jedoch fand der Einzug für 2020 wegen CORONA nicht statt.

### **TOP 2.6. Bericht des Verwaltungsrates**

Herr Hartmann berichtet, dass die Zusammenarbeit mit dem Vorstand sehr gut ist und bedankt sich beim Vorstand für die tadellose, umfangreiche Arbeit und die Mühe unter den besonderen Umständen.

### **TOP 2.7. Bericht des Kassiers**

Herr Martin erläuterte die Kassenstände mit den Einnahmen und Ausgaben.

In 2019 ergab sich ein Einnahmeüberschuss in Höhe von 691,21 €.

### **TOP 2.8. Berichte der Kassenprüfer**

Die Kassenprüfer Frau Bömerl und Herr Schlund haben die Kasse geprüft und eine hervorragende Arbeit unseres Kassierers, Herrn Martin bestätigt.

Herr Schlund beantragte die Entlastung des Kassiers.

**Beschluss:** **einstimmig, mit 1 Enthaltung**

### **TOP 3. Aussprache und Entlastung**

Frau Bömerl beantragte die Entlastung des Vorstandes und des Beirates für das Jahr 2019/2020.

**Beschluss:** **einstimmig, mit 4 Enthaltungen**

Somit wurde der Vorstand entlastet

**Herr de Boer ging nahtlos über zur Mitgliederversammlung 2021**



## **Mitgliederversammlung 2021**

### **Tagesordnung**

- TOP 1 Begrüßung
- TOP 2 Berichte des Vorstandes, des Verwaltungsrates und der Kassenprüfer
- TOP 3 Aussprache und Entlastung
- TOP 4 Neuwahlen von Vorstand, Verwaltungsrat und Kassenprüfer
- TOP 5 Auflösungsprozess des Vereins (wenn kein Vorstand gewählt wird)
- TOP 6 Themen aus dem Kreis der Mitglieder
- TOP 7 Ende der Mitgliederversammlung

#### **TOP 2. Bericht des Vorstandes**

Der Vorstand bedankt sich für die gute und interessante Zeit in der Tätigkeit für EGN!

#### **TOP 2.1: Mitgliederstand im Verein**

Von den 349 Eigentümern sind aktuell 260 Mitglieder im Verein. Trend ist ein Schwund durch Neueinzug!

Herr de Boer plädierte, wenn Nachbarn neu zugezogen sind, bitte ansprechen und auf die Mitgliedschaft in der EGN hinweisen.

#### **TOP 2.2. EGN-Mitgliedsbeitrag**

Satzung § 6 Höhe des EGN-Mitgliedsbeitrages:  
5 € pro Jahr (2020 und 2021)  
Antrag des Vorstandes: es bleibt dabei

**Abstimmung:** einstimmig bei 1 Enthaltung

#### **TOP 2.3. Mobilitätskonzept Baldham-Nord**

Die EGN wurde eingeladen, an dem Mobilitätskonzept Baldham-Nord Gestaltung teilzunehmen. Ziel des Mobilitätskonzeptes Baldham-Nord war es laut Gemeinde, den Verkehr im Gebiet Baldham-Nord sicherer zu machen, aber auch zu reduzieren.

Dabei wird das Augenmerk auf den Bereich der Johann-Strauß-Straße vor dem Gymnasium mit Fußgängern, Radfahrern sowie den Eltern-Taxis und dem Straßen- und Busverkehr gelegt.

Der ÖPNV soll dabei neu geregelt werden.

Der Rückbau zur Befahrung in beide Richtungen wurde bereits umgesetzt.

#### **TOP 2.4. Wem gehört der Gartenzaun?**

Wir werden immer wieder zum Thema gefragt, "wem gehört der Gartenzaun – wer ist für den Gartenzaun verantwortlich?".

Unser Verwaltungsrat, Herr Dr. Pfeifer, hat das Thema gut durchleuchtet und zusammengefasst:

Das Nachbarrecht ist unübersichtlich und beschäftigt die Justiz im Alltag wahrscheinlich häufiger als die Prozesse, über die wir in der Zeitung lesen. Es gibt vom Bayer. Justizministerium



eine Broschüre über die wichtigsten Regelungen, die auch im Internet zum Herunterladen zur Verfügung stehen.

Im **Bayernbodengebiet** sind die Zäune **zwischen** den Häusern direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet.

Als gemeinsame Anlage gehören sie – wenn mittig auf der Grundstücksgrenze errichtet – beiden Nachbarn und müssen auch von diesen gemeinsam unterhalten werden, unabhängig davon ob der Maschendrahtzaun links oder rechts an den Pfosten befestigt ist, er gehört zur gemeinsamen Grenzanlage.

### **TOP 2.5. PV Anlage auf den Garagen**

Die Leistung auf 12 Volt auszurichten, würde die gesamte Anlage vereinfachen. Nur 1 Akku mit 12 Volt wäre nötig. Auch mehrere Akkus sind möglich. Es kann durch mehrere Akkus die Ladezeit auf den Abend verschoben werden. Wegen der Kosten und des Recyclings wären Bleiakkus zu bevorzugen.

### **TOP 2.6. Stromversorgung in den Garagen**

Übersicht wurde per Beamer gezeigt. Herr Glier erläuterte, dass mit ca. 5.000 € gerechnet werden muss.

Herr Taenzler referierte zu diesem Thema über die Ausgangssituation, die technischen und rechtlichen Aspekte und gab einen Ausblick auf die nächsten möglichen Schritte.

Er bot an, dass sein Garagensprengel-Konzept als Prototyp für andere Eigentümer mit Garagensprengel dienen kann.

### **TOP 2.7. Wasserschaden in einer Garage**

#### ***Zusammenfassung (Dr. Manfred Pfeiffer):***

Nach unseren notariellen Verträgen ist Eigentümer der Grundstücke mit den Garagenhöfen die Gesamtheit der Hauseigentümer, die die Garagen gekauft haben.

Also Gemeinschaftseigentum nach Bruchteilen (§§ 741ff. BGB)

Jedem Käufer steht ein „ideeller“ Anteil, entsprechend der Anzahl der Garagen am Grundstück zu (also z.B. bei 18 Garagen auf dem Hof 1/18 Anteil am gesamten Garagengrundstück)

Der Käufer ist nicht Eigentümer einer bestimmten Garage geworden, sondern eine bestimmte Garage wurde nach dem notariellen Vertrag ihm, bzw. jemandem dem er dies gestattet, etwa einem Mieter „zur Benutzung zugewiesen“.

Die Reparatur von Schäden durch Alter und Abnutzung (z.B. Durchrosten) wäre Sache der Garagengemeinschaft (§ 745 BGB).

Sollte infolge des Schadens an der Entwässerungsanlage ein Schaden an der einzelnen Garage selbst entstanden sein, so würde dies als Folge des Schadens am Gemeinschaftseigentum ebenfalls der Garagengemeinschaft zur Last fallen.

### **TOP 2.8. Feuchte (Nord-)Wände**

Bei stärkerem Befall von Moos an den Wänden in der Nähe vom Boden kann es sein, dass die Wände feucht sind. Im konkreten Fall wurde eine Feuchtigkeitsmessung an der Wand gemacht, mit dem Ergebnis, das die Wand bis zu 17% Feuchtigkeit enthielt.



Abhilfemaßnahmen:

- Bis zu 1,2 m tief graben
- 2 Tage trocknen lassen
- Bitumenanstrich
- Bubble Folie lässt die Wand atmen
- Kies drauf

### **TOP 2.9. Themen die uns beschäftigen**

Herr de Boer zeigte per Beamer die Aktivitäten des Vorstandes in den vergangenen 10 Jahren.

### **TOP 2.10. Bericht des Verwaltungsrates**

Herr Hartmann berichtet, dass die Zusammenarbeit mit dem Vorstand sehr gut ist und bedankt sich beim Vorstand für die tadellose, umfangreiche Arbeit und die Mühe unter den besonderen Umständen.

### **TOP 2.11. Bericht des Kassiers**

Herr Martin erläuterte die Kassenstände mit den Einnahmen und Ausgaben.

In 2020 ergab sich, Corona bedingt, ein Einnahmeverlust in Höhe von 358,07 €.

### **TOP 2.12. Berichte der Kassenprüfer**

Die Kassenprüfer Frau Bömerl und Herr Schlund haben die Kasse geprüft und eine hervorragende Arbeit unseres Kassierers, Herrn Martin bestätigt.

### **TOP 3. Aussprache und Entlastung**

Herr Schlund beantragte die Entlastung des Kassiers.

**Beschluss: einstimmig, mit 1 Enthaltung**

Frau Bömerl beantragte die Entlastung des Vorstandes und des Beirates für das Jahr 2020/2021.

**Beschluss: einstimmig, mit 4 Enthaltungen**

Somit wurde der Vorstand entlastet

### **TOP 4. Neuwahlen von Vorstand, Verwaltungsrat und der Kassenprüfer**

Turnusmäßig sind alle zwei Jahre, so auch jetzt, Vorstand (1. und 2. Vorsitzender, Kassier und Schriftführer), und Verwaltungsrat der EGN neu zu wählen. Der bisherige Vorstand (1. und 2. Vorsitzender, Kassier und Schriftführer, sowie eine Position aus dem Verwaltungsrat) treten dabei diesmal nicht mehr zur Wiederwahl an.

Als Wahlleiter meldete sich Rob de Boer.



Herr de Boer erklärte, wenn sich jemand berufen fühlt ein Amt zu übernehmen, soll sich bitte melden.

**Vorstandswahl:** Es meldeten sich als:  
1. Vorstand Herr Marc Pfitzner  
2. Vorstand Herr Alfons Hofmann  
Kassier Herr Jörg Taenzler  
Schriftführer keine Meldung

**Abstimmung:** Die Wahl wurde einstimmig, mit 3 Enthaltungen, angenommen.  
Somit hat die EGN einen neuen Vorstand.

**Verwaltungsrates:** Herr Günter Glier  
Herr Jürgen Hartmann  
Herr Dr. Manfred Pfeiffer

**Abstimmung:** Die Wahl wurde einstimmig, mit 3 Enthaltungen, angenommen.

**Kassenprüfer:** Frau Marlis Bömerl, Herr Helmut Schlund meldeten sich zur Kassenprüfung 2021 in der MV 2022.

#### **TOP 5. Auflösungsprozess**

Entfällt, da sich Kandidaten meldeten

#### **TOP 6. Themen aus dem Kreis der Mitglieder**

*Es fanden keine weiteren Wortmeldungen mehr statt.*

#### **TOP 7 Ende der Mitgliederversammlung**

Herr de Boer bedankte sich zum Schluss bei den Mitgliedern für die offene und freundliche Atmosphäre während der Versammlung.

Ende der Versammlung: 21:00 Uhr

Baldham, 29.10.2021

Rob de Boer  
1. Vorsitzender

Helga Stockmar  
Schriftführerin

Hinweis:  
Die Präsentation zur Mitgliederversammlung wird auf unsere Webseite  
[www.egn-neubaldham.org](http://www.egn-neubaldham.org) eingestellt.