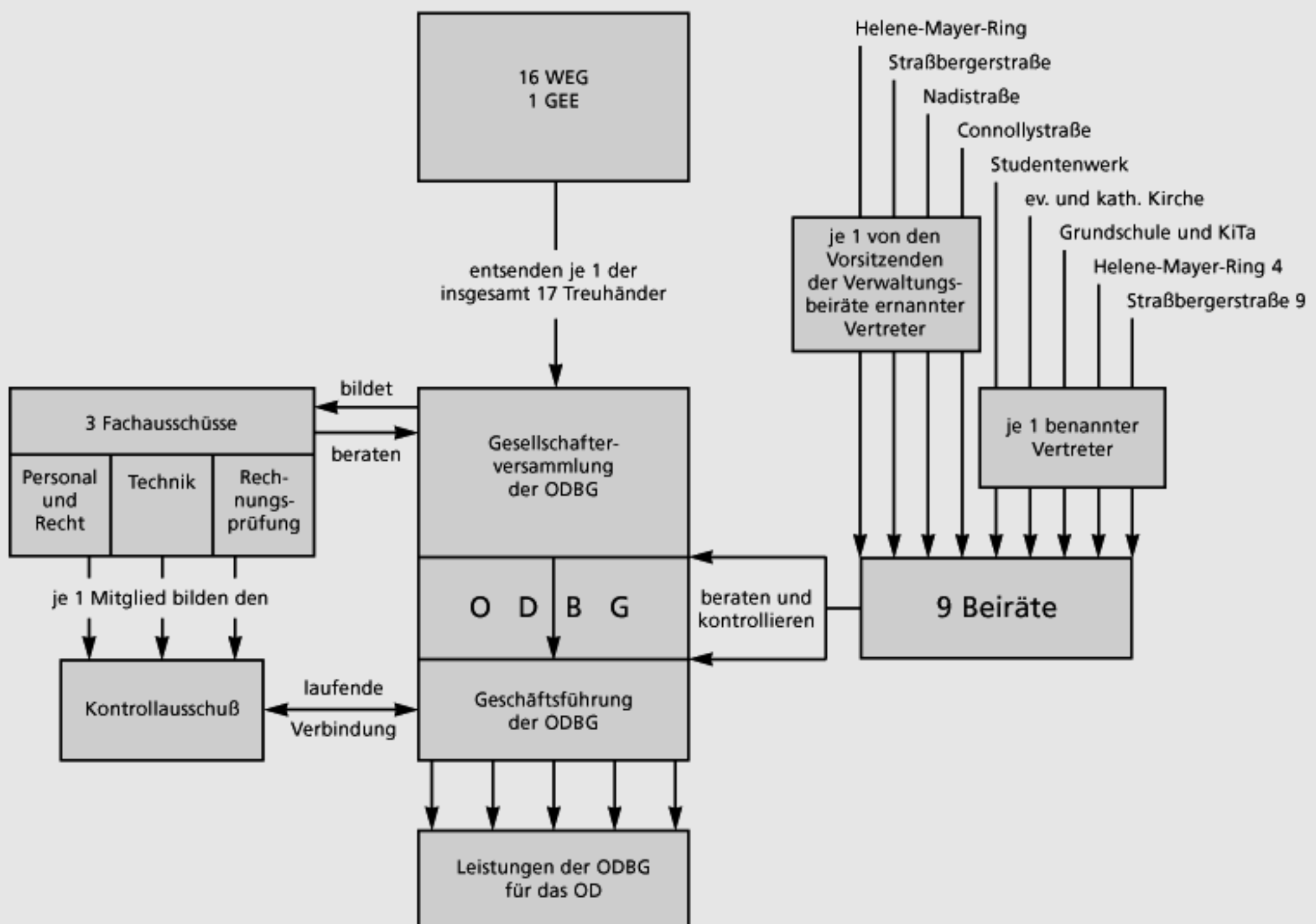


Für die **WEGs** = die **Wohnungseigentümergeinschaften** im OD bestehen keine Besonderheiten - soweit nicht die genannten gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen des OD betroffen sind, die über die gemeinschaftliche Organisation ODBG betrieben werden. Die WEG-Verwaltung erfolgt nach Wohnungseigentumsgesetz, Teilungserklärung, Gemeinschafts- und Hausordnung.





Die Selbstverwaltung unseres Dorfes

Das Olympische Dorf ist durch einzigartige planerische und bauliche Besonderheiten geprägt, durch die es sich von einer konventionellen Wohnsiedlung deutlich unterscheidet.

Bei einer *üblichen Planung* sind die einzelnen Grundstücke und die darauf errichteten Gebäude und Anlagen sowohl durch den Grenzverlauf als auch durch die bauliche Gestaltung strikt getrennt und voneinander unabhängig. Die Verwaltung solcher *konventioneller* Objekte kann und muß sich daher auf das *eigene Grundstück* beschränken.

Die *Planung des Olympischen Dorfes (OD)* hat *dagegen* eine Infrastruktur mit Anlagen und Einrichtungen vorgesehen, die sich - ungeachtet des Grenzverlaufs der einzelnen Grundstücke - *einheitlich und flächendeckend* über die gesamte Siedlung erstrecken und der gemeinschaftlichen Nutzung durch alle Bewohner, z.T. auch für die Allgemeinheit, zur Verfügung stehen. Die wesentlichen **gemeinsamen**, über alle Grundstücke sich erstreckenden **Einrichtungen** sind

- die Müllabsauganlage
- die Grün- und Außenanlagen
- die Fußgängerbereiche
- das Überbauwerk über den öffentlichen Fahrstraßen

Eine *parzellierte* Wartung, Pflege und Instandhaltung dieser *gemeinschaftlichen Einrichtungen* ist nicht möglich und unwirtschaftlich bzw. würde zu einer unausgewogenen Kostenbelastung führen. Deshalb wurden von **allen Grundstückseigentümern** im Olympischen Dorf, d.h.

- 16 **Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)**
- 90 Einzelhauseigentümer (**GEE = Gesellschaft der Einzelhauseigentümer**)
- Studentenwerk
- Stadt München für die Nadischule
- evang. u. kath. Kirche
- die Eigentümer der Gewerbeobjekte Helene-Mayer-Ring 4 u. Straßbergerstr.9

Vereinbarungen über die *bestehenden gemeinschaftlichen Versorgungsanlagen und Einrichtungen* geschlossen. Durch Beschreibung und Darstellung in Plänen wurden die Einrichtungen, die als gemeinschaftlich gelten sollen, exakt definiert. Die *Kostenverteilung* wurde so geregelt, daß für jedes Grundstück für jede der gemeinschaftlichen Einrichtungen ein Prozentsatz festgesetzt wurde, mit dem sich alle Grundstückseigentümer an den *Kosten des Betriebs, der Wartung, Pflege und Instandhaltung* der Einrichtungen zu beteiligen haben. Die Anteile wurden dabei im *Verhältnis der Wohn-/ Nutzfläche* der einzelnen Grundstücke bemessen, da dies den gerechtesten Beitragsmaßstab darstellt.

Um die bestehenden *gemeinschaftlichen Einrichtungen* entsprechend den geschlossenen Vereinbarungen *gemeinschaftlich betreiben* zu können, wurde - allerdings nicht unter gesellschaftsrechtlicher Beteiligung aller Grundstückseigentümer, sondern nur der 16 WEGs und der GEE - eine *gemeinschaftliche Organisation* gegründet:

- **ODBG Olympiadorf-Betrieb Beteiligungsgesellschaft mbH & Co.Wartungs KG**
„eine Gesellschaft der Grundstückseigentümer des Olympischen Dorfes“

Die *Kosten* dieser Organisation wurden und werden von allen Grundstückseigentümern im OD entsprechend den *festgelegten Kostenverteilungsschlüsseln* getragen. Zusätzlich zu den genannten Vereinbarungen über gemeinschaftliche Einrichtungen, die in einer Notarurkunde abgeschlossen wurden, ist dann noch ein daraus abgeleiteter, als **Individualvertrag** bezeichneter Standardvertrag erstellt worden. Dieser Vertrag sollte, jeweils unter individuel-



ler Nennung der für jedes Grundstück festgelegten Kostenbeteiligungsquote, zwischen der ODBG und den einzelnen Grundstückseigentümern abgeschlossen werden. Mit der Einholung der Unterschriften konnte erst 1976 begonnen werden, zu einem Zeitpunkt, zu dem der Betrieb über die ODBG bereits aufgenommen war und die festgelegte Kostenverteilung bereits praktiziert wurde. Der größere Teil der Grundstückseigentümer hat den Individualvertrag 1976/1977 unterzeichnet, einige später. Die nicht unerhebliche Anzahl derjenigen, die den Vertrag auch bisher nicht unterzeichnet haben, haben die *gemeinschaftliche Organisation* ODBG auch ohne diesen formalen Akt durch Zahlung der festgelegten Kostenanteile mitgetragen. Die Verpflichtung hierzu wurde wohl bereits durch die in der Notarurkunde geschlossenen Vereinbarungen begründet.

Im Vergleich zu einem konventionell geplanten Stadtteil ergibt sich ein **erhöhter Kostenaufwand**

- durch die relativ großflächigen und aufwendigen privaten Grünanlagen und
- die außergewöhnliche Verkehrsinfrastruktur.

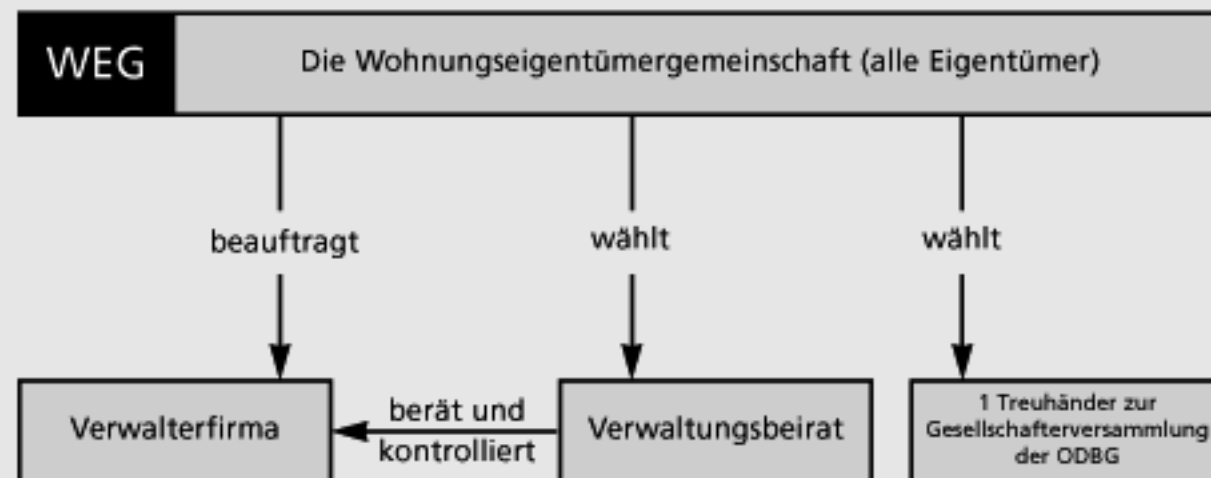
Diese ist dadurch gekennzeichnet, daß nur die dem Fahrzeugverkehr dienenden *Fahrstraßen gewidmet sind, nicht jedoch* - wie dies der Normalfall ist - die zur Verkehrserschließung ebenfalls zwingend *erforderlichen Fußgängerwege*. Dies hat zur Folge, daß im OD die Straßenbaulast für die Fußgängerwege von der *Gemeinschaft der Grundstückseigentümer* zu tragen ist - bei einer konventionellen Erschließung wäre die Stadt Trägerin der Straßenbaulast.

Ebenso ergeben sich *höhere Straßenbaulastkosten* dadurch, daß der Fußgängerbereich nicht „zu ebener Erde“ neben den Fahrbahnen liegt, sondern getrennt von diesen auf einer darüberliegenden Ebene. Hinzu kommen noch die Kosten für das *Überbauwerk* über den Fahrstraßen, die bei konventioneller Bauart nicht angefallen wären und von der Gemeinschaft der Grundstückseigentümer zu tragen sind, weil sie - wie bei der Fußgängerebene - privatisiert sind.

Dem Nachteil des höheren Kostenaufwands stehen sicher ganz erhebliche Vorteile gegenüber: Der Fußgängerverkehr ist vollständig vom Fahrzeugverkehr getrennt. Lärm und Abgase des Fahrzeugverkehrs werden durch das Überbauwerk über den Fahrstraßen von den Wohnbereichen und Fußgängerwegen abgeschirmt.

Die **ODBG** ist, wie ausgeführt, **die gemeinschaftliche Organisation aller Grundstückseigentümer im OD** für den Betrieb, die Wartung, Pflege und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Einrichtungen. Obwohl alle Grundstückseigentümer die Kosten dieser Organisation nach dem festgelegten Verteilungsmaßstab tragen, ist die ODBG *gesellschaftsrechtlich* so konstruiert, daß nur die insgesamt 16 Wohnungseigentümergeinschaften und die Gemeinschaft der 90 Einzelhauseigentümer *Geschäftsanteile* halten. Die Ausübung der Gesellschafterstellung erfolgt satzungsgemäß durch Personen, die von den WEGs und der GEE hierfür durch *Wahl* bestimmt werden. Diese insgesamt 17 *Gesellschafter* halten die Geschäftsanteile nur *treuhänderisch* und werden auch, aus Sicht der delegierenden WEGs, als **Treuhänder** bezeichnet.

Diese 17 Personen sind nach gesetzlicher Vorschrift auch im Handelsregister eingetragen und haben eine „normale“ Gesellschafterstellung inne - mit allen sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten. Satzungsgemäß kann jede (geschäftsfähige) Person Treuhänder sein, z.B. auch der **Verwalter** einer WEG, der nach Wohnungseigentumsgesetz die Verwaltung des gesamten gemeinschaftlichen Eigentums incl. aller hierzu gehörenden Vermögenswerte, zu denen auch Geschäftsanteile gehören, obliegen. In der bisherigen Praxis haben die WEGs allerdings überwiegend Treuhänder gewählt, die Mitglied in ihrer eigenen WEG sind oder sich aus anderen WEGs um dieses „Mandat“ beworben haben. Teilweise wurden auch mehrere Geschäftsanteile von Einzelpersonen gehalten. Lediglich in einem Fall wurde bisher der Verwalter einer WEG mit der Ausübung der Gesellschafterstellung betraut.



Die **Gesellschafterversammlung (GV)** ist das **zentrale und entscheidende Organ der Gesellschaft**, da sie mit *satzungsgemäßer Mehrheit* (2/3 der abgegebenen Stimmen) Beschlüsse fassen kann und damit die *grundsätzlichen Rahmenbedingungen* für die Tätigkeit der Gesellschaft festlegt und auch jederzeit konkrete Vorgaben für die Einzelheiten des Tagesgeschäftes macht.

Die Gesellschafter sind dem Wohl der Gemeinschaft verpflichtet. Das bedeutet: Sie haben ihre Geschäftspolitik - ohne Berücksichtigung des Grenzverlaufs - *flächenübergreifend* auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen in ihrer Gesamtheit auszurichten.

Durch *Festsetzung des Wirtschaftsplanes* entscheiden die Gesellschafter, wieviel Personal beschäftigt werden kann, welche konkreten Kosten für die normale Geschäftstätigkeit, für Sondermaßnahmen und Investitionen für die einzelnen Kostenstellenbereiche ausgegeben werden können. Wie „teuer“ die ODBG *im jeweiligen Geschäftsjahr* und damit die von den Grundstückseigentümern zu leistenden Zahlungen sind, liegt somit in der Hand der Gesellschafter.

Ein **weiteres Organ der Gesellschaft** ist der **Beirat**, der satzungsgemäß die Geschäftsführung *laufend berät* und die gesamte Geschäftstätigkeit (auch die Beschlüsse der GV) *überwacht*. Jeweils 1 Mitglied dieses *Kontrollorgans*, das Ähnlichkeit mit einem Aufsichtsrat hat, kann von jedem der 4 Straßenzüge (Helene-Mayer-Ring, Connolly-, Nadi-, Straßbergerstraße), von den Vorsitzenden der Verwaltungsbeiräte der dortigen WEGs benannt werden. Darüber hinaus können die sog. „Dritten“ (Studentenwerk, Nadischule, beide Kirchen, die Eigentümer der Grundstücke H-M-R 4 und S-9) ebenfalls 1 Mitglied benennen. In der Vergangenheit hat dieses Kontrollorgan von seinen Kompetenzen kaum Gebrauch gemacht. Seit ca. 2 Jahren wird die satzungsgemäß vorgesehene *Mitwirkungs- und Aufsichtsfunktion* verantwortungsbewußt von einigen Beiratsmitgliedern wahrgenommen.

Der **Geschäftsführer** hat, wie in jeder gesellschaftsrechtlich konstruierten Organisation, die Geschäfte unter Beachtung der Gesetze, des Gesellschaftsvertrages und der Beschlüsse der Gesellschafterversammlung zu führen.

Die **GEE** = die **Gesellschaft der 90 Einzelhauseigentümer** hat bei Gründung der ODBG einen Geschäftsanteil übernommen. Der Zusammenschluß der Einzelhauseigentümer ergab die Möglichkeit, die zu leistenden ODBG-Beträge *umsatzsteuerfrei* zu halten. Gleichzeitig war die GEE gesellschaftsrechtlich in der Lage, einen Treuhänder bei der Gesellschafterversammlung der ODBG zu benennen. Die Mehrheit der Einzelhauseigentümer ist Mitglied in der GEE. Die 18 Eigentümer, die (noch) nicht Mitglied der GEE sind, haben die Umsatzsteuer zu entrichten..