

KLAUS Multiparker

WEG Musterstraße 10, 12 und 12/1 · 12345 Musterstadt

ETV-Termin: 08.06.2026 · Verwalter: ImmoAdmin Daul · Stand 14.05.2026

WAS STEHT ZUR ENTSCHEIDUNG AN?

Zwei Sanierungspakete · 17.836,47 € brutto

Bei der Wartung am 03.02.2026 und einem Folgeinsatz am 19.03.2026 sind erhebliche Mängel an den KLAUS-Multiparkern festgestellt worden. Es liegen zwei Angebote der Werksvertretung vor. Ein Teil ist akut (Ölverlust + defekte Rohrbruchsicherung), der andere Teil ist gesetzlich vorgeschrieben (Hydraulikschläuche nach DGUV alle 6 Jahre) oder funktionsgefährdend (Plattform SP 18 ist stark verschlissen).

AKUTE REPARATUR

2.424,78 €

Angebot 15443300 · Bühne SP 4–7

PFLICHT-WARTUNG

6.393,87 €

Hydraulikschläuche · DGUV-pflichtig

GEPLANTE SANIERUNG

9.018,60 €

Plattform SP 18 + 2 Verteilerventile

Worüber abgestimmt wird

- **TOP A · Akut-Reparatur SP 4–7**
Erneuerung Rohrbruchsicherung + Hydraulikzylinder · 2.424,78 € brutto.
- **TOP B · Hydraulikschläuche Gesamtanlage**
Pflichtmaßnahme alle 6 Jahre (DGUV-Regel 113-020) · 6.393,87 € brutto.
- **TOP C · Verteilerventile SP 10/11 + SP 16–19**
Erneuerung 2 Verteilerventile · 4.812,36 € brutto.
- **TOP D · Plattformprofile SP 18**
Erneuerung Profile (Stufe 5 = stark verschlissen) · 4.205,46 € brutto.
- **TOP E · Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage**
Vorfinanzierung aus der Rücklage — keine Sonderumlage.

Auftraggeber · Eigentum · Kostenverteilung · Finanzierung

- Eigentum: Die Multiparker-Anlage gehört der WEG (Gemeinschaftseigentum).
- Auftraggeber: Die WEG — vertreten durch den Verwalter — beauftragt die Reparaturen.
- Finanzierung: Vorauszahlung aus der Erhaltungsrücklage. Keine Sonderumlage.

Kostentragung — drei Stufen:

- Stufe 1 — Sondereigentum eines Stellplatzes:** trägt allein der jeweilige Eigentümer (z. B. Plattformprofile SP 18 = Härtel).
- Stufe 2 — Bauteile einer einzelnen Bühne:** tragen nur die Eigentümer der betroffenen Bühne zu gleichen Teilen.
- Stufe 3 — Bauteile der Gesamtanlage:** tragen alle 20 Multiparker-Nutzer (SP 4–23) gemeinsam zu gleichen Teilen.

Mängelübersicht der 7 Bühnen

Bewertungsstufen lt. KLAUS-Wartungsprotokoll: 1 = gepflegt · 2 = Gebrauchsspuren · 3 = beginnende Korrosion · 4 = starke Korrosion, Bauteil verschlissen · 5 = sichtbare Verformungen, Funktionsstörung · 6 = Risse/Bauteil defekt.

Bühne	Stellplätze	Plattform oben	Plattform unten	Träger	Ventil	Bewertung / Aktion
UE0042518 Doppelbühne	oben: 19 · 17 unten: 18 · 16	L: Stufe 3 R: Stufe 2	L: Stufe 5 R: Stufe 2	Stufe 2–3 (durchgehend)	Stufe 2 undicht	SP 18 Stufe 5 (Plattform stark verschlissen), Verteilerventil undicht
UE0042519 Doppelbühne	oben: 21 · 23 unten: 20 · 22	L: Stufe 3 R: Stufe 3	L: Stufe 4 R: Stufe 4	Stufe 2–3 (durchgehend)	i. O.	Plattformen unten Stufe 4 — NICHT im Angebot (Folgesanierung erforderlich)
UE0042520 Doppelbühne	oben: 7 · 5 unten: 6 · 4	L: Stufe 4 R: Stufe 4	L: Stufe 3 R: Stufe 3	Stufe 2–3 (durchgehend)	i. O.	Akuter Ölverlust Hydraulikzylinder + defekte Rohrbruchsicherung → Angebot 15443300. Plattformen oben
UE0042521 Einzelbühne	oben: 13 unten: 12	L: Stufe 2	L: Stufe 3	Stufe 2–3 (durchgehend)	i. O.	Plattformen Stufe 2–3 — kein akuter Handlungsbedarf
UE0042522 Einzelbühne	oben: 10 unten: 11	L: Stufe 3	L: Stufe 3	Stufe 2–3 (durchgehend)	Stufe 2 undicht	Verteilerventil Stufe 2 (undicht) → Angebot Pos. 3
UE0042523 Einzelbühne	oben: 9 unten: 8	L: Stufe 1	L: Stufe 1	Stufe 2–3 (durchgehend)	i. O.	Alles in Ordnung (Stufe 1)
UE0042524 Einzelbühne	oben: 15 unten: 14	L: Stufe 2	L: Stufe 2	Stufe 2–3 (durchgehend)	i. O.	Geringe Gebrauchsspuren — kein Handlungsbedarf

Legende: ■ Stufe 1 i.O. ■ Stufe 2 ■ Stufe 3–4 (Sanierung empfohlen) ■ Stufe 5–6 (kritisch)

Wichtig — was im aktuellen Angebot NICHT enthalten ist

- Bühne UE0042519 (SP 20–23): Plattformen unten Stufe 4 — Folgesanierung in 1–2 Jahren erwartet.
- Bühne UE0042520 (SP 4–7): Plattformen oben Stufe 4 — gleicher Hinweis.

Tiefgaragen-Schema mit Mängeln & Kosten

Die Skizze zeigt die 7 KLAUS-Bühnen in ihrer Reihenfolge. Die Original-Grundrisse aus 1993 (Aufteilungsplan, im Anhang) sind handgezeichnet und für eine präzise Mängel-Markierung zu unscharf — daher diese schematische Darstellung. Reihenfolge und Anordnung entsprechen der Bewertungsliste.



Was kostet welche Bühne (brutto)?

Bühne UE0042520 (SP 4–7) 2.424,78 € akut · Zylinder + Rohrbruchsicherung	Bühne UE0042518 (SP 16–19) 6.611,64 € Plattform SP 18 + Ventil	Bühne UE0042522 (SP 10–11) 2.406,18 € Ventil	Gesamtanlage (alle 7 Bühnen) 6.393,87 € Hydraulikschläuche (DGUV-Pflicht)
--	--	--	---

Stellplatz · Eigentümer · Maßnahme · Kosten

Drei Aufteilungs-Stufen — entsprechend der von der KLAUS-Werksvertretung Ziegler übermittelten Beauftragungsformulare: (1) Sondereigentum eines Stellplatzes (Plattform SP 18) trägt der jeweilige Eigentümer allein. (2) Bühnenbezogene Bauteile (Hydraulik-zylinder, Rohrbruchsicherung, Verteilerventil) tragen die Eigentümer der betroffenen Bühne anteilig. (3) Gesamtanlagen-Bauteile (Hydraulikschläuche, Öl, Filter) tragen alle 20 Multiparker-Nutzer (SP 4–23) zu gleichen Teilen.

A · Positionen nach Kostenträger

Angebot · Pos.	Beschreibung	Träger	Netto	MwSt	Brutto
15443300 · 1	Rohrbruchsicherung Bühne UE0042520 (SP 4–7) — akut	Bühne SP 4–7 (4)	655,00 €	124,45 €	779,45 €
15443300 · 2	Hydraulikzylinder + Öl Bühne UE0042520 (SP 4–7) — akut	Bühne SP 4–7 (4)	1.382,63 €	262,70 €	1.645,33 €
15440796 · 4	Hydraulikschläuche + Öl Gesamtanlage (DGUV-Pflicht)	20 MP-Nutzer	5.373,00 €	1.020,87 €	6.393,87 €
15440796 · 2	Verteilerventil Bühne UE0042518 (SP 16–19)	Bühne SP 16–19 (4)	2.022,00 €	384,18 €	2.406,18 €
15440796 · 3	Verteilerventil Bühne UE0042522 (SP 10/11)	Bühne SP 10/11 (2)	2.022,00 €	384,18 €	2.406,18 €
15440796 · 1	Plattformprofile EasyWalk Stellplatz 18	SE Härtel (SP 18)	3.534,00 €	671,46 €	4.205,46 €

Anteil pro Stellplatz (brutto):

Bühne 4–7: 606,19 € · Bühne 16–19: 601,54 € · Bühne 10/11: 1.203,09 € · Schläuche-Anteil (alle 20): 319,69 € · SE Härtel: 4.205,46 €

B · Belastung je Stellplatz-Eigentümer (brutto)

SP	Eigentümer	Bühne	Ventil	Schl.	SE	Summe
4	Schmitt (A. + P.)	606,19 €	—	319,69 €	—	925,89 €
5	Kraft (M. + P.)	606,19 €	—	319,69 €	—	925,89 €
6	Maier (T. + S.)	606,19 €	—	319,69 €	—	925,89 €
7	Maier (T. + S.)	606,19 €	—	319,69 €	—	925,89 €
8	Erwin Kächele	—	—	319,69 €	—	319,69 €
9	Erwin Kächele	—	—	319,69 €	—	319,69 €
10	Claudia Nagel	—	1.203,09 €	319,69 €	—	1.522,78 €
11	Martina Stein	—	1.203,09 €	319,69 €	—	1.522,78 €
12	Georg Rall + 1	—	—	319,69 €	—	319,69 €
13	Georg Rall + 1	—	—	319,69 €	—	319,69 €
14	Rudolf Moser	—	—	319,69 €	—	319,69 €
15	Werner Busch	—	—	319,69 €	—	319,69 €
16	Melanie Kraft + 1	—	601,54 €	319,69 €	—	921,24 €
17	Christian Weiss + 1	—	601,54 €	319,69 €	—	921,24 €
18	Manfred Härtel	—	601,54 €	319,69 €	4.205,46 €	5.126,70 €
19	Manfred Härtel	—	601,54 €	319,69 €	—	921,24 €
20	Elke Mahler	—	—	319,69 €	—	319,69 €
21	Elke Mahler	—	—	319,69 €	—	319,69 €
22	Martin Klein + 1	—	—	319,69 €	—	319,69 €
23	Michael Ott	—	—	319,69 €	—	319,69 €
Summe		2.424,78 €	4.812,36 €	6.393,87 €	4.205,46 €	17.836,47 €

Hinweise zur Aufteilung

- Auftraggeber ist die WEG (vertreten durch den Verwalter), Finanzierung erfolgt vorab aus der Erhaltungsrücklage.
- Aufteilung folgt der Logik der Ziegler-Beauftragungsformulare: bühnenbezogen oder anlagenweit, je nach Bauteil.
- Plattformprofile SP 18: nur Härtel; SP 19 muss während der Bauzeit mit-stillgelegt werden (gleicher Eigentümer).
- Akut-Reparatur SP 4–7: KLAUS hat ein geringes finanzielles Entgegenkommen wegen der Störgeräusche signalisiert — der Endbetrag kann unter 2.424,78 € fallen. Beschluss wird unter diesem Vorbehalt gefasst.

Ablauf seit der Jahreswartung

- 26.01.2026** • **Wartungstermin angekündigt**
der Wartungs-Dienstleister kündigt den jährlichen KLAUS-Wartungstermin für 03.02. an.
- 03.02.2026** • **Wartung durch KLAUS-Techniker**
Aufnahme der Mängel an allen 7 Bühnen. SP 18 fällt mit Stufe 5 (Funktionsstörung) auf, an mehreren Bühnen beginnende Korrosion. Verteilerventile SP 16–19 und SP 10/11 undicht.
- 10.02.2026** • **Geräusch SP 4–7**
Wartungs-Dienstleister informiert KLAUS über auffällige Geräusche an Bühne SP 4–7; Tonaufnahme an KLAUS übermittelt.
- 24.–25.02.2026** • **Geräusch geklärt**
KLAUS-Servicetechniker prüft telefonisch und vor Ort — Geräusch nicht reproduzierbar, aber Hinweis auf Hydraulikzylinder.
- 04.03.2026** • **Angebot 15440796 (15.411,69 € brutto)**
KLAUS unterbreitet das Sanierungspaket aus den Wartungsmängeln: Plattform SP 18, Ventile SP 10/11 + SP 16–19, Hydraulikschläuche der Gesamtanlage.
- 05.03.2026** • **Beirat-Position**
Beiratsvorsitzender Erwin Kächele (SP 8/9) fordert ausdrücklich eine saubere Aufteilung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum vor jeder Beauftragung.
- 16.03.2026** • **Beauftragungsformulare von Ziegler**
Die KLAUS-Werksvertretung Ziegler übermittelt 7 Beauftragungsformulare — 6 für die einzelnen Stellplätze (10, 11, 16, 17, 18, 19) und 1 für das Gemeinschaftseigentum. Aufteilung muss durch die WEG erfolgen.
- 19.03.2026** • **Akuter Schaden SP 4–7**
Außerplanmäßiger Service-Einsatz: starker Ölverlust am linken Hydraulikzylinder und defekte Rohrbruchsicherung.
- 16.04.2026** • **Angebot 15443300 (2.424,78 € brutto)**
Zweites Angebot für die akute Reparatur SP 4–7. Gültig bis 16.07.2026.
- 17.04.2026** • **Klärung Kostenübernahme**
KLAUS Service antwortet auf Verwalter-Anfrage zur Garantie/Kulanz für den Zylinderschaden — Prüfung läuft.
- 27. + 28.04.2026** • **Nachfass von Ziegler**
Werksvertretung Ziegler erkundigt sich nach der Entscheidung zu Angebot 15440796.
- 14.05.2026** • **Vorbereitung ETV**
Verwalter ImmoAdmin Daul bereitet Beschlussvorlagen für die ETV am 08.06.2026 vor — vorliegendes Dokument.

FAQ für Eigentümer

Warum gibt es nur Angebote von KLAUS bzw. Ziegler?

KLAUS-Multiparker dürfen ausschließlich vom Hersteller oder seiner Werksvertretung (Ziegler, Tübingen) gewartet und instandgesetzt werden — andernfalls erlischt die Gewährleistung. Dies ist gerichtlich anerkannt (z. B. LG München I). Ein klassischer Drei-Angebote-Vergleich entfällt deshalb.

Warum ist der Schlauchwechsel Pflicht?

Die DGUV-Regel 113-020 schreibt vor, dass Hydraulik-Schlauchleitungen spätestens alle 6 Jahre auszutauschen sind. Versäumt die Gemeinschaft dies, haftet der Verwalter verkehrssicherungsrechtlich — und im Schadensfall ggf. auch die Versicherung nicht.

Muss ich als SE-Eigentümer einzeln unterschreiben?

Nein. Die Multiparker-Anlage gehört der WEG; die Gemeinschaft — vertreten durch den Verwalter — beauftragt die Reparatur in einem Vorgang. Die Kostentragung erfolgt intern: stellplatzbezogene Positionen werden dem jeweiligen Eigentümer belastet, anlagenbezogene Positionen werden gleichmäßig auf die 20 Multiparker-Nutzer umgelegt.

Was passiert mit SP 19, wenn nur SP 18 saniert wird?

Beide Plätze gehören zur selben Doppelbühne und werden während der Sanierung (ca. 1–2 Wochen) gemeinsam stillgelegt. Da beide SP demselben Eigentümer (Härtel) gehören, ist das organisatorisch unproblematisch.

Können wir SP 20–23 mit beauftragen?

Aktuell nicht — diese Bühne (UE0042519) hat Stufe 4 (starke Korrosion), aber kein aktuelles Angebot. Wir empfehlen, in 12–24 Monaten erneut zu bewerten und dann mit in den Sanierungszyklus aufzunehmen.

Was passiert mit der Garantie-/Kulanzfrage zu SP 4–7?

Wir warten die Antwort von KLAUS Service ab. KLAUS hat gegenüber dem Verwalter signalisiert, dass aufgrund der bereits seit 2024 gemeldeten Störgeräusche ein geringes finanzielles Entgegenkommen möglich ist. Der Beschluss wird mit dem Maximalbetrag von 2.424,78 € gefasst — eine Kulanzminderung würde sich automatisch reduzierend auswirken. Falls die Antwort negativ ausfällt, gilt der Beschluss unverändert.

Anhänge zum Beschluss (alle im Ordner Klaus_Multiparking_Angebote)

- Angebot KLAUS Nr. 15440796 vom 04.03.2026 (15.411,69 € brutto) — Sanierungspaket
- Angebot KLAUS Nr. 15443300 vom 16.04.2026 (2.424,78 € brutto) — Akut-Reparatur SP 4–7
- Bewertungsliste 15434443-1 vom 03.02.2026 — Wartungsprotokoll mit Stufen je Stellplatz
- Aufteilungsplan UG aus Teilungserklärung — für die Zuordnung der Multiparker-Plätze
- Allgemeine Reparaturbedingungen KLAUS + VOB/B 2016
- AluLongLife-Garantie-Zertifikat (Alternative für Plattformprofile)