



EIGENSCHINK

Grundstücksverwaltungs GmbH

Postfach 44 01 55

80750 München

Telefon (0 89) 74 71 44-0

Telefax (0 89) 74 71 44 77

e-mail: office@eigenschink.de

http: // www.eigenschink-service.de

EIGENSCHINK Grundstücksverwaltungs GmbH, Postfach 44 01 55, 80750 München

An alle Miteigentümer/-innen der
Pfeufferstraße 49-51, 59-61
81373 München

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Durchwahl, Gesprächspartner/in

Datum

32-1102-23 und 24

-34, Sanem Araar

13.11.2024

EINLADUNG zur ordentlichen Eigentümerversammlung 2023 und 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Ihre Verwaltung erlauben wir uns und auch im Namen Ihres Verwaltungsbeirats, Sie hiermit zur **ordentlichen Eigentümerversammlung 2023 und 2024** einzuladen. Der Versammlungstermin wurde in Abstimmung mit Ihrem Verwaltungsbeirat festgelegt. Die Versammlung findet statt am

Donnerstag, den 05. Dezember 2024, um 18:00 Uhr

Rivoli Hotel

Albert-Rosshaupter-Str. 18

81369 München

089 / 74 35 150

ACHTUNG!
Neuer Versammlungsort
und -zeit

Die ordnungsgemäß geladene Eigentümerversammlung ist aufgrund der WEG-Reform 2020 **jedenfalls** beschlussfähig, selbst wenn weniger als die Hälfte der Miteigentumsanteile erschienen bzw. vertreten sind.

Das Stimmrecht bestimmt sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

**Wir bitten dringend um Ihre
ANWESENHEIT oder die Erteilung einer VOLLMACHT
an eine Person Ihres Vertrauens (gem. Teilungserklärung Punkt 14.4: Ehegatte, Verwandte in gerader Linie
und deren Ehegatten, ein anderer Wohnungseigentümer der Gemeinschaft oder der Verwalter)!**

Gem. § 23 WEG und im Einvernehmen mit verschiedenen Eigentümern stehen folgende Punkte zur Behandlung an:

TAGESORDNUNG

- TOP 1** Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit
- TOP 2** Bericht des Verwalters über die abgelaufenen Wirtschaftsjahre 2022/2023
- TOP 3** Bericht des Verwaltungsbeirates über die abgelaufenen Wirtschaftsjahre 2022/2023 sowie über die erfolgte Belegprüfung
- TOP 4** Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für die Wirtschaftsjahre 2022/2023

Sitz der GmbH: München
Eingetragen beim Amtsgericht München
HRB 128289
Steuer- Nr. 143/132/70409

Leopoldstraße 54
80802 München

Geschäftsführer
Anton Eigenschink

Geschäftszeit: Montag bis Donnerstag
9⁰⁰-12⁰⁰ Uhr und 14⁰⁰-17⁰⁰ Uhr
Freitag 9⁰⁰ - 13⁰⁰ Uhr



TOP 5 Jahresabrechnungen 2022

5a Jahresabrechnung 2022:
Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen (Nachzahlungen) bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (Erstattungen), die sich aus der vorgelegten Jahresabrechnung für 2022 ergeben (sowie über den Zeitpunkt der Fälligkeit)
Die Jahresabrechnung 2022 (Druckdatum: 10.10.2023) wurde bereits mit Schreiben vom 11.10.2023 an alle Eigentümer versandt. Bitte bringen Sie diese zur Versammlung mit.

5b Jahresabrechnung 2023

Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen (Nachzahlungen) bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (Erstattungen), die sich aus der vorgelegten Jahresabrechnung für 2023 ergeben (sowie über den Zeitpunkt der Fälligkeit)
Die Jahresabrechnung 2023 (Druckdatum: 12.08.2024) wurde bereits mit Schreiben vom 12.08.2024 an alle Eigentümer versandt. Bitte bringen Sie diese zur Versammlung mit.

TOP 6 Diskussion und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise in Bezug auf die anstehende Tiefgaragen Betonsanierung, den Ein- und Ausbau der Duplex-Parker sowie die Instandsetzung bzw. Erneuerung der Duplex-Parker und Beauftragung geeigneter Fachfirmen und Finanzierung

6a Beschlussfassung über den Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau der vorhandenen Duplex-Parker und Finanzierung

Hinweis:

Im Zuge der Betonsanierung müssen alle Duplex-Parker aus- und wieder eingebaut werden.
Die Duplex-Parker befinden sich in einem mittleren bis schlechten Zustand, mit zunehmenden regelmäßigem Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf.
Die Bauteile verschlechtern sich zunehmend im Schnitt ca. alle 2 Jahre

Hinweis:

(vgl. TOP 14 vom 19.09.2022)

Der Sachverständige Herr Röhm wird anwesend sein und u.a. auf folgende Punkte eingehen

- **Ablauf- / Dringlichkeit der Maßnahme**
- **Kosten der Maßnahme**
- **Beginn der Arbeiten und Bauzeitdauer**
- **Erläuterung der Leistungsphasen 4, 8 und 9**

Die folgenden Preise der Bieter beziehen sich auf alle drei Bauabschnitte, nur für die Betonsanierung.
Es liegen zur Beschlussfassung 4 Angebote vor

Firma Delta	632.565,25 € brutto (Bestbieter)
Bauwerkssanierung	691.990,59 € brutto
Pfaffinger	697.475,83 € brutto
Hydro Tech	699.290,80 € brutto

Die Summe der Baukosten für alle drei Bauabschnitte ergibt sich gem. Angebot der bestbietenden Firma Delta mit vorläufig 632.565,25 € brutto. Die Kosten verteilen sich im Verhältnis zwischen den Eigentümern der drei Bauabschnitte nach Anzahl der Stellplätze, wie folgt:

Gesamtanzahl der Stellplätze für alle 3 Bauabschnitte 170

BA I	44
BA II	70
BA III	56



**Berechnung an einem Zahlenbeispiel:
Kostenangebot der Firma Delta:**

632.565,25 € / 170 Stellpl. = 3.720,97€ / Kosten für die Betonsanierung / Pro Stellplatz
3.720,97€ x 70 Stellpl. = 260.468,04 € Kostentragung durch die Tiefgarageneigentümer des Bauabschnitts II

Die Kosten für die Genehmigungsplanung, Objektüberwachung, Objektbetreuung, (Honorarangebot nach HOAI 2021, § 34 Gebäude, LPH 4, 8 und 9) gem. Angebot des Sachverständigen Röhm vom 05.02.2024 betragen insgesamt für alle 3 Bauabschnitte ca. €50.291,11 brutto pauschal.

Die Summe der Kosten des Sachverständigen Herrn Röhm, für diese Leistungen für alle drei Bauabschnitte verteilt sich im Verhältnis zwischen den Eigentümern nach Anzahl der Stellplätze wie folgt

**Berechnung an einem Zahlenbeispiel:
Honorarangebot des Sachverständigen, Herrn Röhm**

50.291,11 € / 170 Stellpl. = 295,83 € / Kosten für die obigen Leistungen im Zusammenhang mit der Sanierung betragen pro Stellplatz

295,83 € x 70 Stellpl. = 20.708,10 € Kostentragung durch die Tiefgarageneigentümer des Bauabschnitts II

Kosten für den Ausbau, Zwischenlagerung und Wiedereinbau der Duplex-Parker gem. Angebot der Fa. Autoparksysteme vom 11.07.2024, Angebotsnummer: 131029 betragen € 390.192,70 brutto zzgl. 10 % für Unvorhergesehenes = ca. € 39.000,00, aufgerundet insgesamt € 429.211,97 brutto
Etwaige Instandhaltungskosten sind in diesem Betrag nicht enthalten.

Alternative:

6b Beschlussfassung über die Entsorgung der vorhandenen Duplex-Parker mit Einbau neuer Anlagen und Finanzierung

Die Kosten für den Ausbau und Entsorgung der Altanlagen pro Doppelbühne betragen € 1.904,00 brutto x 11 Doppelparker = 44 Stellplätze = 20.944,00 € brutto (gem. Angebot der Firma Schwabe)

Die Kosten für den Ausbau und Entsorgung der Altanlagen pro Einzelbühne betragen € 975,80 € x 7 = 6.830,60 € brutto zzgl. ½ Doppelparker (Stellplatz 103 und 104); 1.904,00 € : 2 = 951,00 €, insgesamt 7.781,60 €

Somit betragen die Gesamtkosten für den Ausbau und die Entsorgung der Altanlagen 20.944,00 € + 7.781,60 € = 28.725,60 € brutto

Die Kosten für die Lieferung und Einbau von einer Neu – Anlage der 2-fach oder 4-fach Parker und 3 Hydraulikaggregate gem. Angebot der Fa. Schwabe vom 10.07.2024 betragen ca. € 362.158,65 € brutto

Die Kosten für die Lieferung und Einbau von einer Neu – Anlage der 2-fach oder 4-fach Parker und 3 Hydraulikaggregaten mit Montage pauschal und Frachtkosten gem. Angebot der Fa. Schwabe betragen vom 10.07.2024 ca. € 362.158,65 brutto zzgl. für 10 % Unvorhergesehenes ca. 36.215,87 brutto = 398.374,62 € brutto

Kostenaufstellung für Aus- und Einbau der vorhandenen Duplex-Parker gem. Angebot der Firma Schwabe

Betonsanierung Fa. Delta 260.468,04 € +10 % für Unvorhergesehenes	286.514,88 € brutto
Tätigkeit des Sachverständigen Röhm	20.708,10 € brutto
Ausbau und Entsorgung Altanlagen	28.725,60 € brutto
Einbau Neuanlage mit Hydraulikaggregate und Frachtkosten	398.374,62 € brutto
Gesamtkosten:	734.323,20 € brutto



Vergleichsangebot: Kostenaufstellung Neuanlage – Angebot Fa. Wöhr. 2,0 Tonnen

Die Kosten für die Lieferung und Einbau von einer Neu – Anlage der 2-fach oder 4-fach Parker und 3 Hydraulikaggregaten mit Montage pauschal und Frachtkosten gem. Angebot der Fa. WÖHR vom 18.07.2024 betragen ca. € 511.420,35 brutto zzgl. 10 % für Unvorhergesehenes ca. € 51.142,04 brutto = 562.562,39 € brutto

Betonsanierung Fa. Delta 260.468,04 € +10 % für Unvorhergesehenes	286.514,88 € brutto
Fähigkeit des Sachverständigen Röhm	20.708,10 € brutto
Ausbau und Entsorgung Altanlage mit Einbau Neuanlage	562.562,39 € brutto
Gesamtkosten:	869.785,37 € brutto

6c Beschlussfassung über die Genehmigung eines Sonderhonorars für die Hausverwaltung in Bezug auf die begleitende Vorbereitung der Sanierung der Tiefgarage (Betoninstandsetzung mit Ein und Ausbau aller Duplexstellplätze sowie Begleitung der gesamten Baumaßnahme) bis zu deren Abschluss in Höhe 3 % der anrechenbaren Kosten und Finanzierung.

TOP 7 Beschlussfassung über die Beauftragung der Fa. Heubel für eine lagergeschädigte Pumpe. Die Kosten betragen gem. Angebot vom 03.07.2024 ca. 9.850,99 € brutto für alle drei Bauabschnitte, anteilig für den BA II 37,83 % = ca. 3.726,63 € brutto. Finanzierung

TOP 8 Beschlussfassung über die Beauftragung der Fa. ERS zur Reparatur der defekten Schalttechnik. Die Kosten betragen zwischen 25.000,00 bis 30.000,00 € brutto für alle Bauabschnitte, anteilig für den BA II 37,83 % = ca. 11.349,00 € brutto. Finanzierung

TOP 9 Organisationsbeschluss:
Beschlussfassung über die Zahlung einer Aufwandspauschale für die Eigentümer die nicht am SEPA-Lastschriftinzugsverfahren teilnehmen in Höhe von 8,00 € zzgl. 19% MwSt. = 9,52 € brutto je Monat ab dem 01.01.2025
Die Kosten werden dem Eigentümer entsprechend (Sondereigentum/Teileigentum) durch die Hausverwaltung berechnet.

Hinweis:

Die Eigentümer, die per Dauerauftrag bzw. per Einzelüberweisung das „Wohngeld“ entrichten, müssen durch veränderte Wohngeldzahlungen (Wirtschaftsplan/Jahresabrechnung) jeweils ihre Daueraufträge ändern. Bei Guthaben aus den Jahresabrechnungen benötigt die Hausverwaltung schriftlich die Angabe des Eigentümers, auf welches Konto das Guthaben überwiesen werden soll. Die Überweisung eines Guthabens erfolgt dann händisch über die Hausverwaltung. Ggf. müssen Interimskonten aufgelöst werden, sofern die Zahlungen nicht über die Wohnungsnummer zugeordnet werden können. Dies bedeutet insgesamt einen erheblichen Mehraufwand durch die Verwaltung, telefonisch als auch schriftlich, um die Wohngeldkonten zu kontrollieren.

Die Kosten für das Lastschriftinzugsverfahren tragen insgesamt alle Eigentümer. Die Kosten für die Änderung von Daueraufträgen, Einzelüberweisungen etc. muss der Selbstzahler zusätzlich entrichten.

TOP 10 Beschlussfassung über die Kündigung des bestehenden Kabelvertrages mit der Firma PYUR zum 30.06.2024 und einen Gestattungsvertrag zum nächst möglichen Termin abzuschließen.

Antrag von Herrn Reng Whg. Nr. 66

Kündigung Sammelvertrag Kabelfernsehen.

Hintergrund: mit der Neufassung des Telekommunikationsgesetzes TKG für Gemeinschaftsantennen-Anlagen und Breitbandnetze mit privater Verteilanlage, können Nutzungsentgelte und Gebühren nicht mehr auf den Mieter umgelegt werden.

Dies ist aus meiner Sicht auch nicht mehr zeitgemäß, da in großem Maße Internetfernsehen genutzt wird
Ich beantrage daher, dass der Sammelvertrag gekündigt wird.



Hinweis:

Hier besteht zum 30.06.2024 auch nach dem 01.07.2024 ein außerordentliches Kündigungsrecht, da ab diesem Zeitpunkt die Kabelgebühren nicht mehr auf die Mieter umlegungsfähig sind. Es muss sich dann jeder Eigentümer/Mieter selbst um den Fernsehempfang kümmern. Lösungsvorschläge für die Bewohner/Mieter werden diskutiert

Information zum Sachstand/Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG). Aussprache und Beschlussfassung zu einer möglichen Anpassung des bestehenden Vertrages.

Beschlussvorschlag:

Um im Haus weiterhin eine TV-Grundversorgung mit unverschlüsselten, digitalen TV-Programmen zu erhalten, wird der Verwalter beauftragt eine Anpassungsvereinbarung mit KMS abzuschließen. Zur Wahl stehen die Variante A oder B:

A. Fortführung der gemeinschaftlichen TV-Versorgung (Abrechnung im Sammelinkasso)

Dies bedeutet bis auf weiteres:

- Fortführung der gemeinschaftlichen TV-Versorgung zum Sonderpreis.
- Reduzierung des monatlichen Entgelts auf 4,86 € brutto je Wohneinheit.
- Die Abrechnung erfolgt mit der WEG im Sammelinkasso.
- Reduzierung des monatlichen Entgelts ab dem 01.07.2024.
- Die Mindestvertragslaufzeit verlängert sich um 8 Jahre.
- Kostenfreier Servicedienst im Störfall bis zur TV-Anschlussdose in den Wohnungen.
- OPTION:

Während der gesamten Vertragslaufzeit besteht für die Gemeinschaft die Möglichkeit zur Umstellung auf eine individuelle TV-Versorgung mit Abrechnung im Einzelinkasso (siehe Variante B). Die Vorlaufzeit zur Umstellung auf die TV-Einzelversorgung beträgt 9 Monate.

Wichtig: Bei Verträgen, die nach dem 30.06.2024 bei KMS eingehen, erfolgt die Entgeltreduzierung erst ab dem Folgemonat des Vertragseingangs. Eine rückwirkende Entgeltreduzierung ist nicht möglich.

**B. Umstellung auf eine individuelle TV-Einzelversorgung ab dem 01.07.2024
(Abrechnung im Einzelinkasso)**

Dies bedeutet:

Bis zum 30.06.2024 bleibt das derzeitige mtl. Entgelte unverändert bestehen.

Ab dem 01.07.2024 entstehen der Gemeinschaft für die gemeinschaftliche TV-Versorgung keine Kosten mehr.

Ab dann können nur noch die Bewohner einen TV-Kabelanschluss nutzen, die dafür einen Einzelvertrag mit KMS abschließen.

Der TV-Einzelanschluss, je nach Provider, wird direkt mit dem jeweiligen Bewohner abgerechnet.

Kostenfreier Servicedienst im Störfall bis zur TV-Anschlussdose in den Wohnungen.

Die Mindestvertragslaufzeit verlängert sich um 8 Jahre.

Gut zu wissen:

Unabhängig ob Variante A oder B gewählt wird, besteht für die Bewohner immer auch die Möglichkeit sich über einen anderen Verbreitungsweg mit TV zu versorgen. Zum Beispiel über:

DVB-T2 = Terrestrischer Empfang mit einer Zimmerantenne.

IP-TV = Empfang über den privaten Internetzugang (sogenanntes „Streaming“).

DVB-S = Satellitenempfang mit einer privaten SAT-Anlage am Balkon.

TOP 11 Antrag Herr Daubenmerkl Whg. Nr. 53:

Beschlussfassung über den Rückschnitt der Sträucher und Bäume vor den Erdgeschoßwohnungen.
Finanzierung



- TOP 12** Diskussion und ggf. Beschlussfassung darüber, ob Kleinschäden unter 1000 € der Versicherung gemeldet werden sollen (hier: Sturmschaden Frau Schön Nachfrage)
- TOP 13** Diskussion und ggf. Beschlussfassung über die Umrüstung auf Funkablesegeräte für Rauchwarnmelder gem. Angebot-Nr., 20630002 vom 09.06.2023 zu Gesamtkosten in Höhe von 2.811,38 € brutto jährlich. für alle Bauabschnitte / Anzahl 177 x 5,35 € brutto – ca. Anteil € 946,95 brutto. Finanzierung
- TOP 14** Fenster: Grundsatzdiskussion über die künftige Vorgehensweise bei undichten Fenstern (Austausch Dichtungen in der Wohnanlage) bzw. Austausch desolater Fenster aufgrund vermehrter Meldungen. Freigabe eines Budgets zur Beauftragung an eine Fachfirma. Finanzierung
- TOP 15** Antrag von Frau Schwab Whg.Nr.91:

"Hiermit beantragen wir die Erneuerung der Fenster in Wohn- und Schlafzimmer in der Pfeuferstr. 49 / 2. Stock, Eigentümer Miguel Pillado und Christiane Schwab, auf eigene Kosten. Die neuen Fenster werden in Form / Farbe / Material dem Bestand angepasst."
- TOP 16** Antrag von Frau Wujek (Whg.-Nr.: 105):
Diskussion und ggf. Beschlussfassung über eine barrierefreie Gestaltung des Hauseingangs Haus 49
- TOP 17** Antrag von Frau Edina Sarac, Pfeuferstr. 49 (Austausch Fenster) Whg. – Nr.: 85

„Sehr geehrte Frau Araar,

vielen Dank für Ihre schnelle Rückmeldung bezüglich des Fensteraustauschs in meiner Eigentumswohnung. Leider muss ich feststellen, dass der Zustand der Fenster besonders im Winter katastrophal ist. Trotz korrektem Heizen und Lüften kommt es zu Wasserbildung an den Scheiben, was für mich und meine Lebensqualität sehr belastend ist.

Ich verstehe, dass aufgrund der bevorstehenden TG Sanierung ein kollektiver Austausch der Fenster durch die WEG erst in den kommenden Jahren geplant ist. Jedoch ist die Situation in meiner Wohnung dringend und kann nicht so lange aufgeschoben werden. Daher möchte ich gerne zwei Vorschläge zur Lösung dieses Problems unterbreiten:

1. Vorschlag für einen gemeinschaftlichen Fensteraustausch im gesamten Haus: Könnten wir die Möglichkeit in Erwägung ziehen, den Fensteraustausch im Rahmen der TG Sanierung vorzuziehen oder separat zu behandeln? Dies könnte für alle Parteien von Vorteil sein.

2. Genehmigung für den individuellen Austausch der Fenster in meiner Wohnung: Falls ein gemeinschaftlicher Austausch nicht möglich ist, bitte ich um die Genehmigung, die Fenster in meiner Wohnung auf eigene Kosten austauschen zu dürfen. Ich habe bereits einige Angebote für diesen Austausch eingeholt.

Um das weitere Vorgehen zu besprechen, würde ich gerne einen Antrag für die nächste Eigentümerversammlung einreichen. Könnten Sie mir bitte mitteilen, wie ich diesen Antrag formal korrekt stelle und welche Informationen oder Unterlagen hierfür benötigt werden?

Ich danke Ihnen im Voraus für Ihre Unterstützung bei dieser Angelegenheit und freue mich auf eine zeitnahe Lösung, die sowohl für mich als auch für die Eigentümergemeinschaft vorteilhaft ist.“
- TOP 18** Anregung von Frau Lorenz Whg.- Nr.: 56
Beschlussfassung über den „Wiedereinbau eines elektrischen Türöffners auf Haus Pfeuferstr 51 (EG).

Hinweis:
Nach Information des Hausmeisters Hr. Chrebor sind hier Klinken angebracht. Die mögliche Entfernung eines elektrischen Türöffners müsste vor seiner Zeit als HSM also vor mehr als 15 Jahren erfolgt sein.



TOP 19 Antrag Frau Bolzek Whg.-Nr., 88

Hinweis:

Permanente nächtliche Ruhestörung durch den Mieter der Whg. 94
Das Thema Trittschalproblematik ist nicht behoben.

TOP 20 Wirtschaftsplan 2025:

Beschlussfassung über die Vorschüsse zur Kostentragung und zur Erhaltungsrücklage, die sich aus dem vorgelegten Wirtschaftsplan für 2025 ergeben (sowie über den Zeitpunkt der Fälligkeit)

TOP 21 Sonstiges

Sollten Sie an einer persönlichen Versammlungsteilnahme verhindert sein, empfehlen wir Ihnen dringend, beigefügte Stimmrechtsvollmacht zu erteilen. In der Hoffnung, Sie am 05.12.2024 begrüßen zu können, verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

EIGENSCHINK
Grundstücksverwaltungs GmbH

gez.
i.V. Kai Busching
Kaufmännischer Objektbetreuer

gez.
i.A. Sanem Araar
Technische Objektbetreuerin

Anlagen:

Stimmrechtsvollmacht
Wirtschaftsplan 2025
Preisspiegel Tiefgaragensanierung
Honorarangebot SV Herr Röhm
Stellungnahme RA Vornehm

