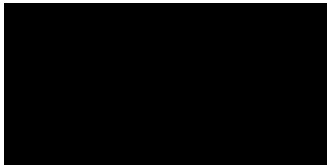




EIGENSCHINK
Grundstücksverwaltungs GmbH
Postfach 44 01 55
80750 München
Telefon (0 89) 74 71 44 - 0
Telefax (0 89) 74 71 44 - 77

e-mail: office@eigenschink.de
[http:// www.eigenschink-service.de](http://www.eigenschink-service.de)

EIGENSCHINK Grundstücksverwaltungs GmbH, Postfach 44 01 55, 80750 München



Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Durchwahl, Gesprächspartner/in

Datum

32-1105-24

-12, Kai Busching

17.01.2025

**Ordentliche Eigentümerversammlung der WEG - Pfeuferstrasse 49-51/59-61
in 81373 München vom 05. Dezember 2024
VERSAMMLUNGSPROTOKOLL**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage erhalten Sie das Protokoll über die Versammlung der o.g. Wohnungseigentümergeinschaft vom 05.12.2024 für Ihre Unterlagen. Wir bitten um Kenntnisnahme, insbesondere der Beschlussfassungen.

Weiter erhalten Sie ein Abfrageschreiben bzgl. Ihrer Stellplatznummer, welches Sie bitte ausgefüllt an uns zurücksenden wollen.

Nach Auswertung der Abfrageschreiben werden die Sonderumlageschreiben entsprechend der Beschlussfassung gem. TOP 6b versandt.

Für das in der Versammlung gezeigte Vertrauen bedanken wir uns vielmals.

Mit freundlichen Grüßen

EIGENSCHINK
Grundstücksverwaltungs GmbH

i. A. Melanie Zimmermann
Assistentin der Geschäftsleitung

i. A. Katharina Mock
Assistentin der Geschäftsleitung

Anlage:
Versammlungsprotokoll
Schreiben Abfrage Ihrer Stellplatznummer (inkl. TG Plan)

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und wird nicht eigenhändig unterschrieben

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

VERSAMMLUNGSPROTOKOLL
der ordentlichen Eigentümerversammlung der
WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Pfeuferstr. 49 - 61
81373 München
vom 05.12.2024

Ort der Versammlung: Rivoli Hotel
..... Albert-Roßhaupter-Str. 18
..... 81369 München
Versammlungsbeginn: 18:20 Uhr
Versammlungsleiter: Anton Eigenschink
Schriftführerin: Sanem Araar
Beschlussfähigkeit: 663,84 / 1.000stel Anteilen um 18:15 Uhr
Beschlussfähigkeit: 672,17 / 1.000stel Anteilen ab TOP 2

Von insgesamt 70 Kfz-Stellplatz-Sondernutzungsberechtigten sind 20 Stellplatz-Sonderberechtigte anwesend bzw. vertreten.

(Anwesenheitsliste mit Stimmrechtsvollmachten befinden sich in der Anlage des Originalprotokolls)
(Gemäß Teilungserklärung vom 23.07. 1985 Punkt 14.4 bestimmt sich das Stimmrecht nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile)

TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit

Unter Hinweis auf die form- und fristgerecht erfolgte Einladung vom 13.11.2024 eröffnet der Versammlungsleiter die Versammlung unter Eintritt in die allen Eigentümern mitgeteilte Tagesordnung.

1. Antrag zur Geschäftsordnung:

„Die Eigentümer beschließen, dass TOP 6, 6a und 6b nach TOP 1 behandelt werden und Herr Rechtsanwalt Vornehm zu diesen Tagesordnungspunkten an der Eigentümerversammlung teilnehmen darf.“

Abstimmung:	per Handzeichen
Abstimmungsergebnis:	JA – Stimmen 672,17 / 1.000stel Anteilen
	NEIN - Stimmen
	ENTHALTUNGEN
Beschlussergebnis:	Der Antrag ist einstimmig angenommen.
	Dies ist ein Positivbeschluss.

2. Antrag zur Geschäftsordnung:

„Die Eigentümer beschließen, dass TOP 6, 6a und 6b nach TOP 1 behandelt werden und der Sachverständige Herr Röhm zu diesen Tagesordnungspunkten an der Eigentümerversammlung teilnehmen darf.“

Abstimmung:	per Handzeichen
Abstimmungsergebnis:	JA – Stimmen 672,17 / 1.000stel Anteilen
	NEIN - Stimmen
	ENTHALTUNGEN
Beschlussergebnis:	Der Antrag ist einstimmig angenommen.
	Dies ist ein Positivbeschluss.

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.

Hinweis:

In Bezug auf die Erneuerung der Duplexparker werden allen Sondereigentümern Kostenübernahmeerklärungen zugesandt. Die Auftragserteilung erfolgt dann im Auftrag der Sondereigentümer über die Hausverwaltung direkt über die Fa. Schwabe/Wöhr.

Hinweis:

Herr RA Vornehm ist anwesend und informiert alle Eigentümer in rechtlicher Hinsicht über die Vorgehensweise in Bezug auf die anstehende Betonsanierung sowie über den Ausbau der bestehenden Duplexparker, ggf. auch über den Einbau der alten Duplexparker mit Instandsetzung und über die Entsorgung der alten Duplexparker mit Einbau neuer Duplexparker im Sondernutzungsrecht anhand der allen Eigentümern vorliegenden Stellungnahme vom 12.08.2022 zur Tiefgaragensanierung.

Hinweis:

Der Sachverständige Herr Röhm ist anwesend und berichtet über die Vorgehensweise und den Ablauf der Betonsanierung. Für die Betonsanierung ist es erforderlich dass in jedem Fall die alten Duplexparker entfernt werden müssen, sei es dass die alten instandgesetzten Duplexparker (Sondernutzungsrecht) bzw. neue Duplexparker (Sondernutzungsrecht) eingebaut werden.

Hinweis:

Nach den Vorträgen von Herrn RA Vornehm sowie dem Sachverständigen Herrn Röhm sind sich alle Sondernutzungsberechtigte, die anwesend sind bzw. Sondernutzungsberechtigte mit Vollmacht vertreten, einig, dass schon aus wirtschaftlichen Gründen es keinen Sinn macht, die alten Duplexparker instand zu setzen und wieder einzubauen, da diese Kosten fast genauso hoch sind wie der Einbau von neuen Duplexparkern.

Daraufhin ist man sich einig, dass unter TOP 6a „Ausbau und Entsorgung der Altanlagen pro Doppelbühne“ kein „Beschluss“ durch die Sondernutzungsberechtigte erfolgen soll.

Hinweis:

Beauftragung durch die Hausverwaltung über Herrn Röhm an die entsprechenden Fachfirmen noch am 06.12.2024.

Der Beginn der Sanierung spätestens im Herbst 2025.

Preisfestschreibung wie lt. Protokoll beschrieben.

-keine Antragstellung, keine Beschlussfassung-

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:

$632.565,25 \text{ €} / 170 \text{ Stellpl.} = 3.720,97 \text{ €} / \text{Kosten für die Betonsanierung} / \text{Pro Stellplatz}$
 $3.720,97 \text{ €} \times 70 \text{ Stellpl.} = 260.468,04 \text{ €}$ 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

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

$295,83 \text{ €} \times 70 \text{ Stellpl.} = 20.708,10 \text{ €}$ 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.

-keine Antragstellung, keine Beschlussfassung-

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
Tätigkeit des Sachverständigen Röhm	20.708,10 € brutto
Ausbau und Entsorgung Altanlage mit Einbau Neuanlage	562.562,39 € brutto
Gesamtkosten:	869.785,37 € brutto

Hinweis:

Die Kosten für den einzelnen Sondereigentümer betragen anhand der Gesamtkosten in Höhe von 734.323,20 € brutto ca. € 10.490,33 brutto

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

Hinweis:

Die Eigentümer, die keinen Stellplatz besitzen, sind von der Finanzierung der Tiefgaragensanierung ausgeschlossen.

„Die Eigentümer beschließen die Tiefgaragensanierung auf der Grundlage der folgenden Angebote Baubeteiligter durchzuführen:

Die Gesamtkosten betragen **734.323,20 € brutto**.

Die Hausverwaltung wird beauftragt die Sanierungsmaßnahme auf dieser Grundlage an die vorgenannten Baubeteiligten in Auftrag zu geben. Die Finanzierung erfolgt durch Erhebung einer Sonderumlage mit dem Verteilungsschlüssel nach Anzahl der Stellplätze, **fällig zum 15.09.2025**.“

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

per Handzeichen

JA – Stimmen

672,17 / 1.000stel Anteilen

NEIN - Stimmen

ENTHALTUNGEN

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

Dies ist ein Positivbeschluss.

Beschlussergebnis:

TOP 2

Bericht des Verwalters über die abgelaufenen Wirtschaftsjahre 2022 und 2023

Der Versammlungsleiter berichtet über die abgelaufenen Wirtschaftsjahre, erklärt die vorgelegten Jahresabrechnungen in groben Zügen, geht stichpunktartig auf einzelne Ausgaben - und Einnahmepositionen ein und beantwortet alle Fragen aus der Eigentümergemeinschaft.

TOP 3

Bericht des Verwaltungsbeirates über die abgelaufenen Wirtschaftsjahre 2022 und 2023 sowie die erfolgte Belegprüfung

Herr Keuchel berichtet für den Verwaltungsbeirat über die vergangenen Wirtschaftsjahre 2022 und 2023 sowie über die erfolgte Belegprüfung, die keine Beanstandungen ergab. Alle Fragen konnten seitens der Hausverwaltung beantwortet werden.

TOP 4 Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für die Wirtschaftsjahre 2022 und 2023

„Die Eigentümer beschließen, dass, dass der Verwaltungsbeirat, verbunden mit dem besonderen Dank der Eigentümergemeinschaft, für die Wirtschaftsjahre 2022 und 2023 entlastet wird.“

Abstimmung:	per Handzeichen	
Abstimmungsergebnis:	JA - Stimmen	662,37/1.000stel
Anteilen	NEIN - Stimmen	
	ENTHALTUNGEN	9,80 / 1.000stel
Beschlussergebnis:	Der Antrag ist einstimmig angenommen. Dies ist ein Positivbeschluss.	

TOP 5 Jahresabrechnung 2022 und 2023

**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 (Druckdatum 10.10.2023) ergeben sowie über den Zeitpunkt der Fälligkeit.**

„Die Eigentümer genehmigen die Abrechnungsspitze für das Wirtschaftsjahr 2022 in Höhe von € -16.793,25 und die sich daraus ergebenden Nachzahlungen bzw. Erstattungen gemäß den vorliegenden Einzelabrechnungen für 2022. Die Nachzahlungen bzw. Erstattungen werden zum 10.01.2025 fällig.“

Abstimmung:	per Handzeichen	
Abstimmungsergebnis:	JA - Stimmen	662,37/1.000stel
Anteilen	NEIN - Stimmen	9,80 / 1.000stel
	ENTHALTUNGEN	
Beschlussergebnis:	Der Antrag ist mehrheitlich angenommen. Dies ist ein Positivbeschluss.	

**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 (Druckdatum 12.08.2024) ergeben sowie über den Zeitpunkt der Fälligkeit.**

„Die Eigentümer genehmigen die Abrechnungsspitze für das Wirtschaftsjahr 2023 in Höhe von € -20.206,46 und die sich daraus ergebenden Nachzahlungen bzw. Erstattungen gemäß den vorliegenden Einzelabrechnungen für 2023. Die Nachzahlungen bzw. Erstattungen werden zum 20.01.2025 fällig.“

Abstimmung:	per Handzeichen	
Abstimmungsergebnis:	JA - Stimmen	662,37/1.000stel
Anteilen	NEIN - Stimmen	9,80 / 1.000stel
	ENTHALTUNGEN	
Beschlussergebnis:	Der Antrag ist mehrheitlich angenommen. Dies ist ein Positivbeschluss.	

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.

BA I: 6.000,00 €
BA III: 8.000,00 €
BA II Vorschlag: 10.000,00 €

-keine Antragstellung-keine Beschlussfassung-

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

„Die Eigentümer beschließen, die Hausverwaltung zu ermächtigen die Fa. Heubel, mit Begutachtung durch einen Fachmann, für eine lagergeschädigte Pumpe zu beauftragen. 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. Die Finanzierung erfolgt zu Lasten der Erhaltungsrücklage.“

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

per Handzeichen

JA – Stimmen

NEIN - Stimmen

ENTHALTUNGEN

672,17 / 1.000stel Anteilen

Der Antrag ist einstimmig angenommen.
Dies ist ein Positivbeschluss.

Beschlussergebnis:

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

„Die Eigentümer beschließen, die Hausverwaltung zu ermächtigen, mit Einholung eines Vergleichsangebots die 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 zu beauftragen. Die Finanzierung erfolgt zu Lasten der Erhaltungsrücklage.“

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

per Handzeichen

JA – Stimmen

NEIN - Stimmen

ENTHALTUNGEN

672,17 / 1.000stel Anteilen

Der Antrag ist einstimmig angenommen.
Dies ist ein Positivbeschluss.

Beschlussergebnis:

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.

„Die Eigentümer beschließen die Zahlung einer Aufwandspauschale für die Eigentümer die nicht am SEPA-Lastschriftinzugsverfahren teilnehmen oder ein Dauerauftrag eingerichtet haben in Höhe von 8,00 € zzgl. 19% MwSt. = 9,52 € brutto je Monat - geltend ab dem 01.03.2025. Die Kosten sind von den verursachenden Sondereigentümern zu tragen und werden von der Hausverwaltung direkt berechnet.“

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

per Handzeichen

JA – Stimmen

NEIN - Stimmen

ENTHALTUNGEN

573,14 / 1.000stel Anteilen

Der Antrag ist einstimmig angenommen.
Dies ist ein Positivbeschluss

Beschlussergebnis:

- 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-Einzelsversorgung 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-Einzelsversorgung 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-Einzelschluss, 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.
Die Stimmenzahl reduziert sich auf 642,30 / 1.000stel Anteile

„Die Eigentümer beschließen, den aktuellen Kabelvertrag mit Kabel & Medien Service München zum 30.06.2024 zu kündigen und ersetzt diesen durch einen Gestattungsvertrag ab dem 01.07.2024. Die Hausverwaltung wird ermächtigt diese beschlossenen Maßnahmen durchzuführen.“

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

per Handzeichen

JA – Stimmen

269,61 / 1.000stel Anteilen

NEIN - Stimmen

180,35 / 1.000stel Anteilen

ENTHALTUNGEN

192,34 / 1.000stel Anteilen

Der Antrag ist mehrheitlich angenommen.

Dies ist ein Positivbeschluss

Beschlussergebnis:

TOP 11 Antrag Herr Daubenmerkl Whg. Nr. 53:

Beschlussfassung über den Rückschnitt der Sträucher und Bäume vor den Erdgeschoßwohnungen.
-keine Antragstellung – keine Beschlussfassung-

Hinweis:

Es findet eine Begehung der Aussenanlagen im Innenhoch als auch im Aussenbereich zusammen mit dem Verwaltungsbeirat und interessierten Eigentümern statt, wobei die Sträucher im Innenhof entsprechend zurück geschnitten werden sollen.

TOP 12 Diskussion und ggf. Beschlussfassung darüber, ob Kleinschäden unter 1000 € der Versicherung gemeldet werden sollen (hier: Sturmschaden Frau Schön Nachfrage)

-keine Antragstellung – keine Beschlussfassung-

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

„Die Eigentümer beschließen, den Tagesordnungspunkt „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“ im kommenden Jahr erneut zur Beschlussfassung anzusetzen.“

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

per Handzeichen

JA – Stimmen

672,17 / 1.000stel Anteilen

NEIN - Stimmen

ENTHALTUNGEN

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

Dies ist ein Positivbeschluss.

Beschlussergebnis:

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.

„Die Eigentümer beschließen, den Tagesordnungspunkt „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“ im kommenden Jahr mit vorheriger Einholung eines Angebots für alle Fenster erneut zur Beschlussfassung anzusetzen.“

Abstimmung:
Abstimmungsergebnis:

per Handzeichen
JA – Stimmen 643,30 / 1.000stel Anteilen
NEIN - Stimmen
ENTHALTUNGEN
Der Antrag ist einstimmig angenommen.
Dies ist ein Positivbeschluss.

Beschlussergebnis:

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."

-keine Antragstellung – keine Beschlussfassung-

TOP 16 Antrag von Frau Wujek (Whg.-Nr.: 105):

Diskussion und ggf. Beschlussfassung über eine barrierefreie Gestaltung des Hauseingangs Haus 49

-keine Antragstellung – keine Beschlussfassung-

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.“

-keine Antragstellung – keine Beschlussfassung-

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

-keine Antragstellung – keine Beschlussfassung-

TOP 19 Antrag Frau Bolzek Whg-Nr., 88

Hinweis:

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

-keine Antragstellung, keine Beschlussfassung-

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)

„Die Eigentümer beschließen die monatlich jeweils im Voraus fälligen Vorschüsse zur Kostentragung und zur Erhaltungsrücklage, die sich aus dem vorliegenden Wirtschaftsplan für 2025 ergeben, ab 01.01.2025. Die Vorschüsse gelten solange, bis ein neuer Beschluss darüber gefasst wird. Die Umstellung der aktuellen Vorschüsse auf die neuen Beträge sowie die Verrechnung der Differenzbeträge zwischen den alten und neuen Vorschüssen erfolgt zum 01.01.2025.“

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

per Handzeichen

JA – Stimmen

NEIN - Stimmen

ENTHALTUNGEN

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

Dies ist ein Positivbeschluss.

642,30 / 1.000stel Anteilen

Beschlussergebnis:

TOP 21 Sonstiges

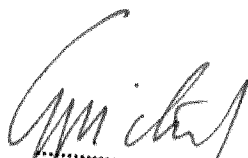
Einzelnen Eigentümern werden auf Anforderung das Passwort für den Zugang zum Onlineservice der Verwaltung mit der Post zugesandt


Tiefgarage: Verfahrensweise, wenn Parkplätze durch abgestellte andere Fahrzeuge


Mangels weiterer Wortmeldungen wird die Versammlung um 22:53 Uhr geschlossen. Das Protokoll besteht aus 10 Seiten.


Unterschriften:

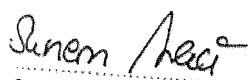
Tag der Versammlung: 05.12.2024


Anton Eigenschink
Versammlungsleiter


Horst Keuchel
Verwaltungsbeirats-
vorsitzender


Klaus Daubenmerkl
Verwaltungsbeirat


Daniel van der Veer
Verwaltungsbeirat


Sanem Araar
Schriftführerin



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](http://www.eigenschink-service.de)

EIGENSCHINK Grundstücksverwaltungs GmbH, Postfach 44 01 55, 80750 München

An die Eigentümer (-innen) der
Spitzwegstr. 1-3a
Pfeuferstr. 49-61
Spitzwegstr. 5-9/Pfeuferstraße 45-47
81373 München

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Durchwahl, Gesprächspartner/in

Datum

33-1122-Abfrage TG
Stellplatz

- 0. Office

03.01.2025

Abfrage Kfz.- Stellplätze (Doppel- und 4-fach Parker) im Sondereigentum (BAI) bzw. Sondernutzungsrecht (BA II und III)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst wünschen wir all unseren Miteigentümern/-innen einen guten Start in das neue Jahr 2025.

Mit diesem Schreiben bitten wir um Ihre Mithilfe bei der Zuordnung Ihrer nummerierten Stellplätze gem. des beiliegenden Aufteilungsplanes der Tiefgaragenstellplätze.

Bitte achten Sie auf die Nummerierung innerhalb Ihres Stellplatzes in der Tiefgarage; da diese ggf. von der Nummerierung der Teilungserklärung bzw. Ihrer Kaufverträge abweicht und teilen uns (per Email oder Post) Ihre Stellplatznummer bis zum 31.01.2025 mit.

Wir bedanken uns schon jetzt für Ihre Mithilfe.

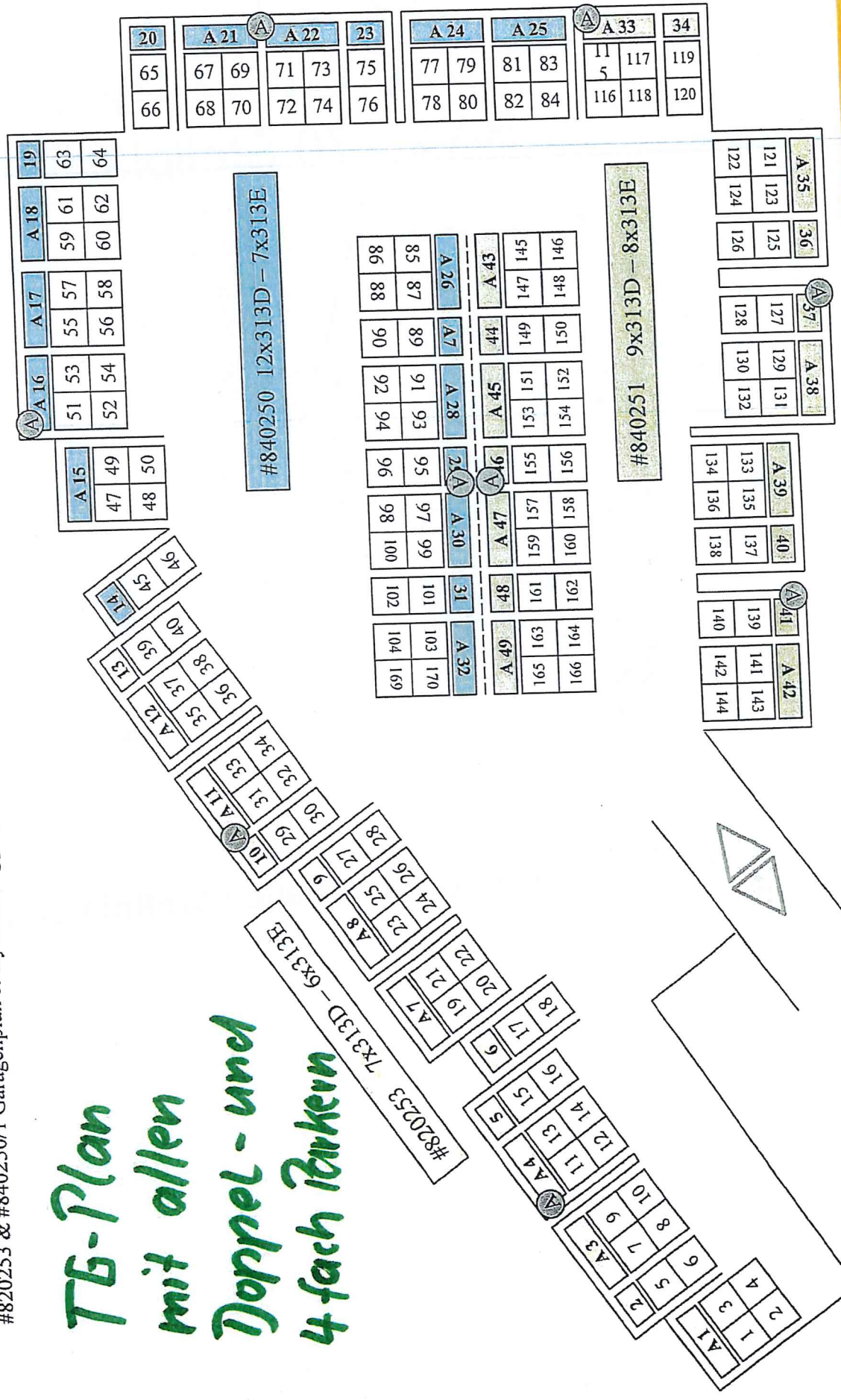
Mit freundlichen Grüßen

EIGENSCHINK
Grundstücksverwaltungs GmbH

Wir verdichten Parkraum

#820253 & #840250/1 Garagenplan & Hydraulikaggregat (A)

*TE-Plan
mit allen
Doppel- und
4-fach Parkern*





Wohnungseigentümergeinschaft
Spitzwegstr. 1-9 / Pfeuferstr. 45-61
81373 München

vertreten durch: EIGENSCHINK Grundstücksverwaltungs GmbH, Leopoldstraße 54, 80802 München

DATUM	AKTENZEICHEN	SEITENUMFANG
München, 05.02.2024	FA/SS1-9/MÜ-19	2

Honorarangebot

Bauvorhaben: Tiefgaragensanierung, Spitzwegstr. 1-9 / Pfeuferstr. 45-61, 81373 München

Honorarangebot nach HOAI 2021, §34 Gebäude, LPA 4, 8 und 9

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Genehmigungsplanung, Objektüberwachung und Objektbetreuung innerhalb der Baumaßnahme:

- Tiefgaragensanierung, Spitzwegstr. 1-9 / Pfeuferstr. 45-61, 81373 München

bieten wir Ihnen unser Honorar (pauschal) wie folgt an:

Honorar brutto: 50.291,11 €

Sven Röhms

ö.b.u.v. Sachverständiger

Sachkundiger Planer für Betoninstandhaltung

Projekt: 161-2020
 Projekt Kurzbezeichnung: TG-Sanierung, Spitzwegstr. 1-9 Pfeuferstr. 45-61, München
 Auftraggeber: EIGENSCHINK Grundstücksverwaltungs GmbH, Leopoldstr. 54, 80802 München

Honorarberechnung:
 2021. §34 Gebäude
 Honorartafeln gem. § 35 HOAI
 Anrechenbare Kosten / VEs gemäß §§ 4,33 HOAI
 Zuschlag gemäß § 36 HOAI
 Besondere Leistungen gem. § 3(3) HOAI
 Nebenkosten gem. § 14 HOAI

Honorarzone gem. § 35 (2)-(6) HOAI: III
 Honorarsatz: Mittelsatz (50 %)

Kostenschätzung

Kosten 532.000,00
 Anrechenbare Kosten / VE 532.000,00
 Grundhonorar (100 %) 74.561,48

Nr.	Leistungsphasen	Phase nach HOAI	% nach HOAI	vereinb.	Betrag	aus Phase
4	Genehmigungsplanung	KB	3,00 %	3,00 %	2.236,84	KS
8	Objektüberwachung - Bauüberwachung und Dokumentation	KB	32,00 %	32,00 %	23.859,67	KS
9	Objektbetreuung	KB	2,00 %	2,00 %	1.491,23	KS
Gesamtsumme				37,00 %	27.587,74	

Zuschläge

06.02.24	Instandhaltung prozentual Genehmigungsplanung Basisbetrag: 2.236,84 Zuschlag: 50,00 %				1.118,42	
06.02.24	Instandhaltung prozentual Objektüberwachung - Bauüberwachung und Dokumentat Basisbetrag: 23.859,67 Zuschlag: 50,00 %				11.929,84	
Summe:					13.048,26	

Nebenkosten

06.02.24	Nebenkosten prozentual Nebenkosten: 4,00 % Basis: 40.636,00				1.625,44	
Summe:					1.625,44	

Honorar-Zusammenfassung:

Honorar	Anlage 1	27.587,74
Grundhonorar		27.587,74
Zuschläge		13.048,26
Nebenkosten		1.625,44
Zwischensumme		42.261,44
Netto-Gesamthonorar		42.261,44
zuzügl. 19 % MwSt.		8.029,67
Brutto-Gesamthonorar		50.291,11

Projekt: 161-2020
Projekt Kurzbezeichnung: TG-Sanierung, Spitzwegstr. 1-9 Pfeuferstr. 45-61, München
Auftraggeber: EIGENSCHINK Grundstücksverwaltungs GmbH, Leopoldstr. 54, 80802 München

Honorarberechnung: 2021. §34 Gebäude

Kostenermittlungsphase Kostenschätzung

Auflistung der Kosten/VEs nach DIN 276-1/2008 HOAI (Hochbau):

Kostengr.	Bezeichnung	Betrag/VEs
822	Beton- und Stahlbetonarbeiten Voll anrechenbar	532.000,00
Summe (Netto):		532.000,00

Anrechenbare Kosten/VEs: 532.000,00

Vollständig anrechenbar: 532.000,00

Interpolation Anlage 1

Nächstniedriger Tabellenwert:	500.000,00 (a)
Unterer Honorarsatz	62.900,00 (b)
Oberer Honorarsatz	78.449,00 (c)
Nächsthöherer Tabellenwert:	750.000,00 (aa)
Unterer Honorarsatz	89.927,00 (bb)
Oberer Honorarsatz	112.156,00 (cc)
Interpolation Unterer Honorarsatz: $b + (\text{anrechenbare Kosten} - a) * (bb - b) / (aa - a)$	
Errechneter Unterer Honorarsatz:	66.359,46 (bbb)
Interpolation Oberer Honorarsatz: $c + (\text{anrechenbare Kosten} - a) * (cc - c) / (aa - a)$	
Errechneter Oberer Honorarsatz:	82.763,50 (ccc)
Vereinbarter Honorarsatz: Mittelsatz (50 %)	
Interpolation HOAI-Wert: $bbb + ((ccc - bbb) * \text{Honorarsatz})$	
Grundhonorar (100%):	74.561,48

VORNEHM & FIRLE
RECHTSANWÄLTE

RSE VORNEHM & FIRLE / MAXIMILIANSPLATZ 12b / 80333 MÜNCHEN

WEG Spitzwegstr.1-3a / WEG Spitzwegstraße 5-9 /
WEG Pfeuferstraße 45-47 / WEG Pfeuferstraße 49-61
in 81373 München
c/o Eigenschink Grundstücksverwaltungs GmbH
Leopoldstr. 54

80802 München

per E-Mail

MARKUS VORNEHM
RECHTSANWALT UND
FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

MICHAEL FIRLE
RECHTSANWALT UND
FACHANWALT FÜR BANK- UND KAPITALMARKTRECHT

MAXIMILIANSPLATZ 12b
80333 MÜNCHEN

TELEFON: (089) 24 28 9-0
TELEFAX: (089) 24 28 9-149
E-MAIL: kanzlei@vornehm-firle.de
INTERNET: www.vornehm-firle.de

München, den 04.07.2024

bitte stets angeben:

70/16 V04 ab D3/2543

Sekretariat:

☎ 089-242 89-141

Mail: kanzlei@vornehm-firle.de

WEG Spitzwegstr.1-3a / WEG Spitzwegstraße 5-9 /
WEG Pfeuferstraße 45-47 / WEG Pfeuferstraße 49-61
in 81373 Münchenwg. Beratung (BA I bis III)

Sehr geehrter Herr Eigenschink,
sehr geehrte Frau Araar,

wir nehmen höflich Bezug auf das Telefonat vom 28.06.2024 und Ihr Schreiben vom gleichen Tag.

Zu den gestellten Fragen teilen wir folgendes mit:

1. Vorbemerkung

Nach unseren Unterlagen bestehen an den Gargen-Stellplätzen folgende Eigentums- und Sondernutzungsrechte:

BA I:

Jeweils Sondereigentum an den Stellplätzen

BA II und BA III:

Jeweils Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen

Wir bitten dies anhand Ihrer Unterlagen zu prüfen. Wir gehen nachfolgend von Sondernutzungsrechten bei BA II und BA III aus.

2. Kostenverteilung für die anstehenden Sanierungsmaßnahmen:

2.1 Betonsanierung

2.1.1 Verteilung unter den Bauabschnitten:

a) Verteilungsmaßstab

Gem. Abschnitt II. Ziffer 3 S. 2 der Dienstbarkeitsurkunde (Ur-Nr.: 4044 K 1985) sind die Kosten der Betonsanierung nach der

„Zahl der Kraftfahrzeugabstellplätze auf dem jeweils herrschenden Grundstück zu der Zahl der insgesamt in der Tiefgarage befindlichen Kraftfahrzeugabstellplätze“

zu verteilen.

Wir verstehen Ihr Schreiben vom 28.06.2024 so, dass sich in der gesamten Tiefgarage 171 Stellplätze befinden, wovon 44 auf Bauabschnitt I., 70 auf Bauabschnitt II und 57 auf Bauabschnitt III entfallen.

In diesem Fall sind die relevanten Kosten wie folgt zu verteilen:

- Bauabschnitt I: 44/171
- Bauabschnitt II: 70/171
- Bauabschnitt III: 57/171

b) relevante Kosten

aa)

Abschnitt II Ziffer 2 und 3 der Dienstbarkeitsurkunde räumt Geh- und Fahrrecht für die **Verkehrsflächen der Tiefgarage (einschließlich Zuwegen und Zufahrten)** ein und das Recht, **Beleuchtungseinrichtungen und- Anlagen, Sicherungskästen, Zähler, Lüftungseinrichtungen und sonstige für die im Betrieb erforderlichen Einrichtungen der Tiefgarage** dauernd zu belassen und in Betrieb zu halten.

Bedingung für die Rechtsausübung ist, dass sich die Eigentümer der herrschenden Grundstücke an den Kosten **der vorgenannten Anlagen** beteiligen.

bb)

Dies könnte zunächst dafürsprechen, dass Kosten der Betonsanierung nur insoweit nach dem Verhältnis der Stellplätze zu verteilen sind, als die vorgenannten Anlagen und Einrichtungen betroffen sind.

Allerdings erläutert Abschnitt IV der Dienstbarkeitsurkunde, dass Abschnitt II, Ziffer 3 die Verteilung der Kosten der Unterhaltung, Wartung und Erneuerung **der gesamten Tiefgarage einschließlich Nebenanlagen** regeln würde (Verteilung im Verhältnis der Zahl der Kfz-Abstellplätze).

Es ist deshalb davon auszugehen, dass Kosten der Betonsanierung **an sämtlichen Teilen der gesamten Tiefgarage nach dem o.g. Verteilungsschlüssel zu verteilen sind**. Es ist deshalb nicht (teilweise) abzugrenzen, welche Betonsanierungsmaßnahmen und hierauf entfallenden Kosten örtlich in einzelnen Bauabschnitten angefallen sind.

cc)

Dies gilt auch, soweit **Kosten für den Aus- und Wiedereinbau von Duplex Parkanlagen** anfallen, soweit dies für die Betonsanierung erforderlich ist.

Für Bauabschnitt I (Sondereigentum an den Stellplätzen) ergibt sich dies aus § 14 Abs. 3 WEG. Die betreffenden Stellplatzeigentümer haben den Aus- und Wiedereinbau zu dulden, hierfür anfallende Kosten können sie von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die die Betonsanierung veranlasst, erstattet verlangen. Diese Erstattungsverpflichtung ist intern auf alle Garageneigentümer im Verhältnis der Kfz-Stellplätze umzulegen.

Für die Bauabschnitte II und III dürfte dies analog für die jeweils Sondernutzungsberechtigten an Kfz-Stellplätzen gelten.

2.1.2 Verteilung der Kosten innerhalb der jeweiligen Bauabschnitte

a) Bauabschnitt II und III:

aa)

Gem. Ziffer 13.3. der jeweiligen Teilungserklärung sind aus der für die jeweilige Tiefgarage gesondert anzulegenden Instandhaltungsrücklage **alle Kosten ..., die mit der Instandhaltung der Garage innen, ihrer Zufahrt von der Grundstücksgrenze (Rampe und Rampenmauer) und der Isolierung der Garagendecke zusammenhängen**, zu begleichen.

bb)

Gem. Ziffer 18.1 der jeweiligen Teilungserklärung wird wegen der **Kostenaufteilung (Garagenverteilungsschlüssel)** auf die **Dienstbarkeitsurkunde** verwiesen mit folgendem Hinweis:

„Die für die Tiefgarage ausscheidbaren Kosten sind nach diesem Schlüssel an die Berechtigten der Wohnanlage ... zu verteilen.“

cc)

Gem. Abschnitt IV der Dienstbarkeitsurkunde sind die Kosten der Unterhaltung und Erneuerung **der gesamten Tiefgarage** im Verhältnis zur Zahl der Kraftfahrzeugabstellplätze zu verteilen.

Da diese Regelung ausweislich Ziffer 18.1 der jeweiligen Teilungserklärung auch im Verhältnis der Sondernutzungsberechtigten an Stellplätzen innerhalb eines Bauabschnitts gilt, sind diese Kosten innerhalb der obigen Bauabschnitte unter den Tiefgaragen-Sondernutzungsberechtigten ebenfalls im Verhältnis der Zahl der Stellplätze aufzuteilen.

b) Bauabschnitt I:

Für Bauabschnitt I gilt das für Bauabschnitt II und III Gesagte entsprechend.

aa)

Die Teilungserklärung für Bauabschnitt I (vom 27.01.1983) enthält zwar keinen Verweis auf die Dienstbarkeitsurkunde (vom 23.07.1985) und regelt in Ziffer 13.3, dass aus der für die Garage anzulegenden Instandhaltungsrücklage – nur – Instandhaltungskosten für die **Garage innen und ihre Zufahrt von der Grundstücksgrenze an (Rampe und Rampenmauer) und für die Isolierung der Garagendecke zu begleichen sind.**

Die Instandhaltungsrücklage haben dabei alle Garageneigentümer zu tragen.

bb)

Die Dienstbarkeitsurkunde vom 23.07.1985 wurde jedoch auch für die jeweiligen Eigentümer der Tiefgaragen-Teileigentumseinheiten von Bauabschnitt I abgeschlossen (vgl. Abschnitt I, Ziffer 5 der Dienstbarkeitsurkunde). Sie gilt also auch im Verhältnis der Tiefgarageneigentümer von Bauabschnitt I untereinander.

Gem. Abschnitt IV, Satz 4 der Dienstbarkeitsurkunde gilt die Kostentragungsverpflichtung im Verhältnis der Zahl der Kraftfahrzeugabstellplätze deshalb auch im Verhältnis dieser Garageneigentümer untereinander.

Gem. Abschnitt IV, Satz 1 der Dienstbarkeitsurkunde betrifft dies die Kosten der Unterhaltung und Erneuerung **der gesamten Tiefgarage einschließlich Nebenanlagen.**

cc)

Auch innerhalb Bauabschnitt I sind deshalb die Kosten der Betonsanierung nach dem Verhältnis der Anzahl der Kfz-Stellplätze zu verteilen. Dies betrifft Betonsanierungskosten für die gesamte Tiefgarage, soweit sie von BA I zu tragen sind.

2.2 Mechanische Teile der Duplex-Anlagen

2.2.1 Bauabschnitte II und III

a)

Da für diese Bauabschnitte kein Sondereigentum an Duplex Garagen gebildet wurde, stehen diese im gemeinschaftlichen Eigentum.

b)

Für die Kosten des Gemeinschaftseigentums gelten die o.g. Regelungen zur Kostenaufteilung der Tiefgaragenkosten nach dem Garagenverteilungsschlüssel der Dienstbarkeitsurkunde.

Auch die Kosten der mechanischen Teile der Duplex Parker sind deshalb nach dem Verhältnis der Zahl der Stellplätze aufzuteilen.

Eine hiervon abweichende Regelung hätte einen **klaren und eindeutigen Inhalt** (BGH JWE 2014, 125; LG München I, ZWE 2010, 232; OLG Hamburg, ZMR 2004, 614) erfordert. Die Teilungserklärungen für die Bauabschnitte II und III enthalten solche Regelungen jedoch nicht. Insbesondere fehlt eine Vereinbarung, wonach z.B. die Son-

dernutzungsberechtigten der betreffenden Doppel-Parker verpflichtet wären, die für die mechanischen Bauteile anfallenden Sanierungskosten allein zu tragen.

2.2.2 Bauabschnitt I

Gemäß Ziffer 7.2 der Teilungserklärung haben die jeweiligen Sondereigentümer die Sanierungskosten zu tragen, die das Sondereigentum betreffen. Die mechanischen Teile der Duplex-Parker sind sondereigentumsfähig (Hügel/Elzer, WEG, 3. Auflage, § 5 Rn. 50; BGH NJW 2014, 1879).

Dies gilt nur für solche Bauteile nicht, die nicht nur einem Duplex-Parker dienen. Werden deshalb z.B. mehrere Doppel-Parker von einer Hydraulikanlage betrieben, so ist die Hydraulikanlage zwingend Teil des gemeinschaftlichen Eigentums (BGH NZM 2012, 422; Hogenschurz, WEG, 3. Auflage, § 5, Rn- 48).

Einzelne Bleche, die nur eine Doppel-Parker-Anlage betreffen, können Gegenstand des Sondereigentums sein.

Hieraus ergibt sich für den vorliegenden Fall folgendes:

- Sind einzelne Teile von mechanischen Duplex-Anlagen zu sanieren, **die nur einer Duplex-Anlage dienen**, so sind die hierfür anfallenden Kosten von den (beiden) Eigentümern der Duplex-Anlage allein zu tragen. Dies gilt auch für eine mechanische Hydraulikanlage, wenn eine solche ausschließ den betreffenden Duplex-Parker betreibt.
- Besteht Sanierungsbedarf an mechanischen Teilen (z.B. Hydraulikanlage), die **mehreren Duplex-Parkern dient**, so sind diese Kosten von sämtlichen Tiefgarageneigentümern zu tragen. Die Kosten sind im Verhältnis der Anzahl der Stellplätze aufzuteilen.

3. Ergebnis

3.1 Kosten der Betonsanierung

a) Verteilungsmaßstab unter den Bauabschnitten

Unter den Bauabschnitten sind die Kosten der Betonsanierung wie folgt zu verteilen:

Bauabschnitt I:	44/171	= 25,73 %
Bauabschnitt II:	70/171	= 40,93 %
Bauabschnitt III:	57/171	= 33,34 %

b) Relevante Kosten

Maßgeblich sind die Kosten der Betonsanierung für die **gesamte Tiefgarage einschließlich Nebenanlagen**.

Dies gilt auch für die Kosten des Aus- und Wiedereinbaus von Duplex-Anlagen, soweit dies für die Betonsanierung erforderlich ist.

3.2 Verteilung der in 3.1 genannten Kosten innerhalb der jeweiligen Bauabschnitte

Die Kosten der Betonsanierung und hierfür notwendige Kosten für Aus- und Wiedereinbau von Duplex-Parker-Anlagen sind für alle drei Bauabschnitte wie folgt zu verteilen:

- Die Kosten sind allein von Eigentümern bzw. Sondernutzungsberechtigten an Garagenstellplätzen zu tragen und

- diese jeweiligen Stellplatzberechtigten haben die obigen Kosten jeweils nach der Anzahl ihrer zu dem betreffenden Bauabschnitt gehörenden Kfz-Stellplätze zu tragen.

3.3 Sanierungskosten für mechanische Teile der Duplex-Anlagen

a)

Solche Kosten sind nicht auf alle Bauabschnitte zu verteilen.

b)

Innerhalb der Bauabschnitte II und III sind solche Sanierungskosten jeweils von allen Sondernutzungsberechtigten an Kfz-Stellplätzen im Verhältnis der Zahl der Stellplätze zu tragen.

c)

In Bauabschnitt I sind sondereigentumsfähige mechanische Teile (z.B. Fahrbleche) allein von den betreffenden Sondereigentümern der Duplex-Anlage zu tragen. Kosten mechanischer Bauteile, die nicht sondereigentumsfähig sind (z.B. Hydraulikanlage, die mehreren Duplex-Parkern dient) sind von sämtlichen Tiefgarageneigentümern des Bauabschnitts I im Verhältnis der Zahl der Stellplätze zu tragen.

Für Rückfragen steht der Unterzeichner gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Markus Vornehm
Rechtsanwalt



EIGENSCHINK

Grundstücksverwaltungs GmbH

Postfach 44 01 55

80750 München

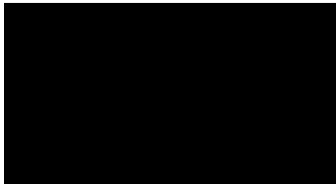
Telefon (0 89) 74 71 44 - 0

Telefax (0 89) 74 71 44 - 77

e-mail: office@eigenschink.de

[http:// www.eigenschink-service.de](http://www.eigenschink-service.de)

EIGENSCHINK Grundstücksverwaltungs GmbH, Postfach 44 01 55, 80750 München



Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Durchwahl, Gesprächspartner/in

Datum

32-1122-Abwahl HV

- 34, Sanem Araar

22.11.2024

Ordentliche Eigentümerversammlung am Donnerstag, den 05.12.2024

INFORMATION

**Gewünschter Tagesordnungspunkt von Herrn Daubenmerkl (Mitglied des Verwaltungsbeirates)
zur Abwahl Ihres Verwalters**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir dürfen Sie in Kenntnis setzen, dass wir im Zuge der Einladung der ordentlichen Eigentümerversammlung mit Schreiben vom 13.11.2024 von Herrn Daubenmerkl mit Email, ebenso vom 13.11.2024, wie folgt gebeten wurden, einen weiteren Tagesordnungspunkt mit aufzunehmen:

„Zu Top 5 möchten wir eine zusätzliche Abstimmung mit Abwahl der derzeitigen HV Eigenschink mit Anhörung und. bestellen einer neuen HV, Vielen Dank K.Daubenmerkl“

Mit Email vom 14.11.2024 wurden wir u.a. gebeten:

„Für unsere Versammlung benötigen unbedingt eine neue Aufstellung der Top Themen für unser Vorhaben über einen neuen Hausverwalter für den BA 2 zu bestimmen. Bitte umgehend erledigen und an alle Eigentümer versenden. Zum Schluss brauchen wir eine Bestätigung über den Erhalt dieser Mail. Danke und Gruß K.Daubenmerkl“.

Mit unserer Email vom gleichen Tag (14.11.2024) haben wir um ein gemeinsames persönliches Gespräch mit Terminvorschlägen gebeten, wobei wir auch zugleich Herrn Daubenmerkl informiert haben, dass die Neuaufnahme dieses Tagesordnungspunktes verfristet ist.

Mit Email vom 18.11.2024 hat uns Herr Daubenmerkl mitgeteilt, dass er von unserem Gesprächsangebot keinen Gebrauch machen wird.

Mit unserer Email vom gleichen Tag (18.11.2024) haben wir die Ablehnung unseres Gesprächsangebotes zur Kenntnis genommen und zugleich Herrn Daubenmerkl mitgeteilt, dass sein Brief per Einschreiben/Rückschein, datiert vom 13.11.2024, uns am 18.11.2024 (Poststempel Rückschein) zugestellt wurde.

Zudem haben wir Herrn Daubenmerkl mitgeteilt, dass wir davon ausgehen, dass der Beiratsvorsitzende, Herr Keuchel, von Herrn Daubenmerkl parallel wie üblich informiert wird.

Herr Daubenmerkl teilte uns daraufhin mit Email vom gleichen Tag folgendes mit:

„Bezüglich Herrn Keuchel gibt es von mir keine Infos, da er an unserer Aktion kein besonderes Interesse zeigt. Das bleibt also Ihnen vorbehalten, Gruß K.Daubenmerkl“.

Sitz der GmbH: München
Eingetragen beim Amtsgericht München
HRB 128289
Steuernummer 143/132/70409

Leopoldstr. 54
80802 München

Geschäftsführer
Anton Eigenschink

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

Wir dürfen hierzu aus unserer Sicht Folgendes anmerken:

Der Vorstoß des Herrn Daubenmerkl gem. der obigen Korrespondenz kam für uns überraschend und ist aus unserer Sicht nicht gerechtfertigt. Abgesehen davon fehlen auch die formalen Voraussetzungen für ein solches Begehren.

Wir dürfen an dieser Stelle auch darauf hinweisen, dass eine umfangreiche Instandsetzung der Tiefgarage (Betoninstandsetzung und Instandsetzung bzw. Erneuerung der Duplexparkeranlagen) für alle 3 Bauabschnitte auf der Tagesordnung zur Beschlussfassung steht. Im letzten Vorgespräch mit Herrn Rechtsanwalt Vornehm und dem Sachverständigen Herrn Röhm wurden alle Beiräte aller drei Bauabschnitte über die Umsetzung in rechtlicher und technischer Hinsicht vorab informiert, sodass wir dann als ihre Verwaltung die entsprechenden Tagesordnungspunkte abgestimmt auf die jeweiligen drei Bauabschnitte rechtlich und rechnerisch mit entsprechendem zeitlichem Aufwand aufwendig formulieren konnten.

Der Sachverständige Herr Röhm wurde von einem externen Verwalter kontaktiert. Dieser erkundigte sich nach der technischen Notwendigkeit der Tiefgaragen-Sanierung.

Nachdem Herr Röhm, die Schadensmechanismen (Chloridbelastung, statisch relevante Bauteile) in der Tiefgarage dem externen Verwalter erläutert hatte, war dieser der gleichen Meinung wie Herr Röhm, dass die Tiefgarage kurzfristig saniert werden sollte.

Des Weiteren kam hinzu, dass die Erneuerung der Duplex-Parker, ohne eine Betonsanierung unwirtschaftlich ist. Wenn die Betonsanierung nach der Erneuerung der Duplex-Parker durchgeführt wird, müssten dann nochmals die Duplex-Parker ein- und ausgebaut werden. Hier entstehen zusätzlich erhebliche Kosten für die Eigentümergemeinschaft.

Einige Duplex-Parker sind derzeit aufgrund von massiven Schäden nicht mehr nutzbar.

Wir haben diesen Vorgang mit den Beiräten der anderen zwei betroffenen Bauabschnitte I und III daraufhin erörtert. Beide Verwaltungsbeiräte haben uns ausdrücklich versichert, dass sie der Kompetenz des Herrn Röhm vertrauen und der Eigentümergemeinschaft jeweils die Durchführung der langjährig, vorbereiteten und notwendigen Sanierungsmaßnahmen empfehlen werden.

Wir stellen uns jeder Diskussion, was die Beendigung bzw. die Fortführung unseres Mandats betrifft.

Wir möchten aber auch nicht versäumen, uns an dieser Stelle zu entschuldigen, dass wir aufgrund verschiedener Umstände, die wir gerne auch in der anstehenden Eigentümerversammlung näher erläutern, erst jetzt die Sanierung von Tiefgarage und Duplexparker zur Beschlussfassung stellen können.

Mit freundlichen Grüßen

EIGENSCHINK
Grundstücksverwaltungs GmbH

gez.
Anton Eigenschink
Geschäftsführer

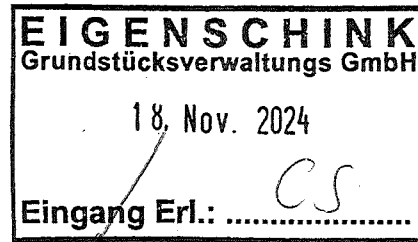
Anlage:

Brief Einschreiben / Rückschein von Herrn Daubenmerkl
vom 13.11.2024, zugestellt am 18.11.2024

EINSCHREIBEN / Rückantwort

Herrn Eigenschink / Frau Mock

Eigenschink Grundstücksverwaltungs GmbH
Leopoldstr. 54
80802 München



München, den 13. November 2024

Meine Email/Mittwoch, 13. November 2024 an Frau Mock

„Zu Top 5 möchten wir eine zusätzliche Abstimmung mit Abwahl der derzeitigen HV Eigenschink mit Anhörung und bestellen einer neuen HV“

Sehr geehrter Herr Eigenschink,

zusätzlich zu meiner o. st. Email fordere ich Sie hiermit auf, die nachfolgenden TOP auf die Einladung aufzunehmen.

Als TOP nehmen Sie bitte wie folgt auf:

- Abwahl/Kündigung der Hausverwaltung Eigenschink zum 31. Dezember 2024 oder 1. Juli 2025
Diskussion/Abstimmung und Beschluss mit den Eigentümern
- Neuwahl der Hausverwaltung
Angebote von drei Hausverwaltungen liegen vor. Die Hausverwaltungen stellen sich bei der Eigentümerversammlung persönlich vor. Anschließend Auswahl und Beschluss

Bestätigen Sie mir umgehend, wann der Versand der Einladungen stattfindet. Sollte dies nicht der Fall sein, ziehen wir rechtliche Schritte in Erwägung.

Hochachtungsvoll

Klaus Daubenmerkl

VERSAMMLUNGSPROTOKOLL
der ordentlichen Eigentümerversammlung der
WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Pfeufferstr. 49 - 61
81373 München
vom 31.07.2025

Ort der Versammlung: Rivoli Hotel
..... Albert-Roßhaupter-Str. 18
..... 81369 München
Versammlungsbeginn: 18:25 Uhr
Versammlungsleiter: Anton Eigenschink
Schriftführerin: Sanem Araar
Beschlussfähigkeit: 467,61 / 1.000stel Anteilen um 18:25 Uhr

Von insgesamt 70 Kfz-Stellplatz-Sondernutzungsberechtigten sind Stellplatz-Sonderberechtigte anwesend bzw. vertreten.

(Anwesenheitsliste mit Stimmrechtsvollmachten befinden sich in der Anlage des Originalprotokolls)
(Gemäß Teilungserklärung vom 23.07. 1985 Punkt 14.4 bestimmt sich das Stimmrecht nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile)

TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit

Unter Hinweis auf die form- und fristgerecht erfolgte Einladung vom 04.04.2025 eröffnet der Versammlungsleiter die Versammlung unter Eintritt in die allen Eigentümern mitgeteilte Tagesordnung.

Der Versammlungsleiter berichtet, dass eine Eigentümerin die Einladung zur Eigentümerversammlung erst heute erhalten hat.

Der Grund hierfür ist, dass die Einladungsunterlagen dieser Eigentümerin im Kuvert einer im Hause wohnenden Eigentümerin „lagen“. Diese Eigentümerin hat dies erst am Vortag der Versammlung bemerkt und den Verwaltungsbeirat am Abend davon in Kenntnis gesetzt.

Seitens der Verwaltung wurde dann Kontakt mit der Eigentümerin aufgenommen.

Ihr wurden alle Unterlagen elektronisch zugesandt. Diese Eigentümerin teilte der Verwaltung schriftlich mit, dass sie sich aus diesem Grund nicht auf die Versammlung vorbereiten konnte und teilte der Hausverwaltung Folgendes mit:

„Betreff: Widerspruch gegen die Eigentümerversammlung vom 31.07.2025 wegen formwidriger Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei sende ich Ihnen meinen formellen Widerspruch gegen die heutige Eigentümerversammlung sowie gegen die dort gefassten Beschlüsse. Die Einladung ging mir erst heute, am 31.07.2025, zu und verstößt damit eindeutig gegen die gesetzliche Ladungsfrist nach § 24 Abs. 4 WEG.“

Aus diesem Grund schlägt der Versammlungsleiter den anwesenden Eigentümern vor, heute keine Versammlung durchzuführen und stattdessen zu einer neuen Versammlung mit den gleichen Tagesordnungspunkten einzuladen.

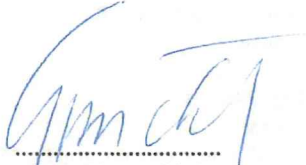
Die Versammlung wird somit nicht stattfinden und um 18:40 Uhr beendet.



Mangels weiterer Wortmeldungen wird die Versammlung um 18:40 Uhr geschlossen. Das Protokoll besteht aus 2 Seiten.

Unterschriften:

Tag der Versammlung: 31.07.2025

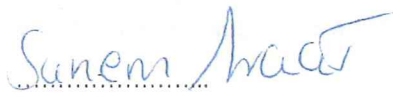


Anton Eigenschink
Versammlungsleiter

Horst Keuchel
Verwaltungsbeirats-
vorsitzender

Klaus Daubenmerkl
Verwaltungsbeirat

Daniel van der Veer
Verwaltungsbeirat



Sanem Araar
Schriftführerin