

Niederschrift

über die außerordentliche Eigentümerversammlung
der Eigentümergemeinschaft
Giselherplatz, Giselherstraße und Gernotstraße
67069 Ludwigshafen

am Montag, den 27. November 2023

Heinrich Pesch Haus
Frankenthaler Str. 229
67059 Ludwigshafen

EINGEGANGEN
11. Dez. 2023

Versammlungsbeginn: 17:03 Uhr
Versammlungsende: 18:30 Uhr

Anwesend oder durch gültige Vollmacht vertreten:

- a) 29 anwesende stimmberechtigte Sondereigentümer
- b) 34 vollmachtlich vertretene Sondereigentümer

63 gültige Stimmen = 2.373 von 5.000 Miteigentumsanteilen

Die Anwesenheitsliste und die rechtsgültigen Vollmachten sind der Urschrift dieser Niederschrift beigelegt.

Die Tagesordnung entspricht dem Einladungsschreiben vom 03. November 2023.

Ergebnis der Eigentümerversammlung:

Zu Punkt 01 der Tagesordnung: Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Schott eröffnet um 17:03 Uhr die Versammlung und stellt fest:

Die Versammlung wurde frist- und formgerecht einberufen.

Die Tagesordnung wurde sämtlichen Eigentümern in der Einladung bekanntgegeben.

Laut WEG-Reform 2020 ist die Versammlung unabhängig von der Anzahl der erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer oder deren Bevollmächtigten beschlussfähig.

Um 17:03 Uhr sind 51 Eigentümer anwesend bzw. in Vollmacht vertreten. Das entspricht 38,10 % der Miteigentumsanteile.

Herr Schott bedankt sich bei allen anwesenden Eigentümern für ihr Erscheinen.

Zu Punkt 02 der Tagesordnung: Bericht des Verwalters

Herr Schott bedankt sich bei allen Anwesenden für ihr Erscheinen.

Die Eigentümerin der Gewerbeeinheit GE-82 ist an die Verwaltung herangetreten mit der Bitte die Eigentümer zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung einzuladen. Die Kosten für die Versammlung übernimmt die Eigentümerin der Gewerbeeinheit GE-82.

Aus den o. g. Gründen wurden keine weiteren Punkte aufgenommen, die in der Zwischenzeit bei der Hausverwaltung eingegangen waren. Hierüber wird in der kommenden ordentlichen Eigentümerversammlung beraten und ggf. beschlossen.

Zu Punkt 03 der Tagesordnung: Ausführung der Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlungen vom 16.11.2001 (TOP 06, Antrag V) und vom 01.07.2015 (TOP 06) zu baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums im Bereich der Teileigentumseinheit GE-82 (ehemaliger Supermarkt), Einbau weiterer Fenster und Türen

Mit der Einladung zur Eigentümerversammlung wurden den Eigentümern die Pläne des Eigentümers der Gewerbeeinheit GE-82 zur Verfügung gestellt. Der anwesende Eigentümer, Herr Wagner, erläutert ausführlich die geplanten und bereits begonnenen Umbauarbeiten innerhalb der Gewerbeeinheit GE-82 und steht den anwesenden Eigentümern für Fragen zur Verfügung.

Anwesende Eigentümer fordern eine Bankbürgschaft in Höhe der Kosten der Arbeiten am Gemeinschaftseigentum. Diese Bankbürgschaft soll vor Beginn des Eingriffs ins Gemeinschaftseigentum der Verwaltung übergeben werden und wird erst nach fachgerechtem Abschluss der Arbeiten am Gemeinschaftseigentum zurückgegeben. Der Eingriff in die Baustatik soll von einem Statiker begleitet werden. Dieser hat mit Unterschrift zu bestätigen, dass die statischen Umbauten auch fachgerecht ausgeführt wurden.

Nach der Aussprache stimmt die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag ab:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Der Eigentümerin der Teileigentumseinheit GE-82 wird es gestattet, gemäß den beigefügten Ansichten der Außenfassade aus der Genehmigungsplanung des Architekten „Steinhauer + Nörbling“ vom 10.11.2022, genehmigt durch die Stadt Ludwigshafen mit Baugenehmigung vom 13.06.2023, bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum zur Herstellung neuer Fenster und Türen im Bereich der Teileigentumseinheit im Erdgeschoss durchzuführen. Die Fenster sollen in weißer Farbe ausgeführt werden und sich an dem Aussehen, der Lage und den Dimensionen der Fenster in den darüber liegenden Geschossen orientieren. Die Türen sollen sich an dem Aussehen, der Lage und den Dimensionen der Türen der bereits bestehenden Türen orientieren. Sämtliche Kosten, welche sich aus der Maßnahme ergeben, gehen zu Lasten der Eigentümerin der Teileigentumseinheit GE-82. Die Genehmigung ist unbefristet. Es besteht keine sofortige Ausführungspflicht, es können auch Teile dieser Genehmigung zur Ausführung kommen, andere nicht. Mit der Öffnung der Wände kann erst begonnen werden, wenn der Eigentümergemeinschaft eine Bankbürgschaft in Höhe der Kosten dieser Maßnahme übergeben wird. Während der Ausführung ist von einem Statiker nachzuweisen, dass die Ausführungen den statischen Erfordernissen entsprechen.

Vor der Abstimmung zum TOP 03 sind 63 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 62 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 1 Enthaltung

Der Antrag wird angenommen.

Zu Punkt 04 der Tagesordnung: Genehmigung für Vordächer, Eingangsbeleuchtung und Klingel- und Briefkastenanlage für den Umbau der Teileigentumseinheit GE-82 (ehemaliger Supermarkt)

In der Eigentümerversammlung wird ausführlich über die Möglichkeiten von zusätzlichen Briefkästen gesprochen.

Nach der Aussprache stimmt die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag ab:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Der Eigentümerin der Teileigentumseinheit GE-82 wird es gestattet, eine Briefkasten- und Klingelanlage möglichst im Eingangsbereich einbauen, wie bei den anderen Hauseingängen, und Vordächer sowie Beleuchtungsanlagen über den Eingangsbereich montieren zu lassen. Gleichzeitig soll für diesen Eingang eine eigene Hausnummer beantragt werden. Das Aussehen, die Lage und die Dimension der einzelnen Elemente sollen sich am Bestand der bereits existierenden und umgebauten Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss orientieren. Dies betrifft insbesondere Vordächer und Türbeleuchtung. Sämtliche Kosten, welche sich aus der Maßnahme ergeben, gehen zu Lasten der Eigentümerin der Teileigentumseinheit GE-82. Die Genehmigung ist unbefristet. Es besteht keine sofortige Ausführungspflicht, es können auch Teile dieser Genehmigung zur Ausführung kommen, andere nicht.

Vor der Abstimmung zum TOP 04 sind 63 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 63 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 04 der Tagesordnung: Formale Zustimmung zur Umnutzung der Teileigentumseinheit GE-82 von Gewerbeeinheit zu Wohnräumen

Der anwesende Eigentümer des Teileigentums GE-82, Herr Wagner, erläutert der Eigentümerversammlung wieso der gewünschte Beschluss für ihn erforderlich ist.

Herr Schott zitiert den Auszug aus der Gemeinschaftsordnung der Teilungserklärung §3, Absatz 3 auf Seite 49. Darin heisst es:

„... Ebenso dürfen Gewerbeeinheiten auch zu Wohnräumen umgewandelt werden, sofern die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beachtet werden.“

Nach der Aussprache stimmt die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag ab:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die Wohnungseigentümer beschließen gemäß § 3, Absatz 3 der Gemeinschaftsordnung, in Ausübung der dort vorgesehenen Verwalterzustimmung, dass die Teileigentumseinheit 82 von einer Gewerbeeinheit zu Wohnräumen umgewandelt wird.

Vor der Abstimmung zum TOP 05 sind 63 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 63 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 06 der Tagesordnung: Verschiedenes

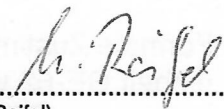
- Die Verwaltung berichtet über die fast abgeschlossene Fassaden-, Balkon- und Dachsanierung. Einen abschließenden Bericht wird es in der nächsten Eigentümerversammlung geben, da noch nicht alle Schlussrechnungen geprüft vorliegen und Arbeiten noch abzuschließen sind.

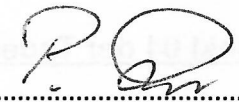
Die Kosten liegen erwartungsgemäß innerhalb des beschlossenen Volumens. Innerhalb der Gewerke gibt es jedoch eine gewisse Verschiebung. Die Fassaden- und Balkonsanierung war günstiger als kalkuliert, da nur an geringen Flächen die Wärmedämmung komplett ausgetauscht werden musste. Die Gerüstkosten konnten ebenfalls verringert werden, weil Gerüste nur in Teilbereichen aufgestellt waren und die Standzeiten dadurch wesentlich verkürzt werden konnten. Die Überprüfung der Dächer hat jedoch ergeben, dass sämtliche Spenglerarbeiten überholt werden mussten, weil die alten eingebauten Bleche bereits Risse und Brüche aufwiesen. Weitere Informationen wird es in der nächsten Eigentümerversammlung geben.

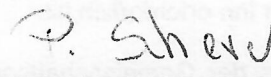
- Die Verwaltung informiert die Eigentümerversammlung, dass Eigentümer aus den Häusern Giselherstr. 61 + 63 daraufhin verwiesen hatten, dass im Jahr 2015 die Flachdächer dieser Häuser saniert werden mussten. Damals wurden die Kosten von den Eigentümern der Häuser Giselherstr. 61 + 63 getragen. Im Rahmen der Fassaden- und Balkonsanierung wurden die restlichen Dächer überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass auch diese Dächer sanierungsbedürftig sind. Aufgrund des Beschlusses aus dem Jahr 2020 konnten diese saniert werden. Die Kosten der gesamten Sanierung der Dächer werden aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Die Verwaltung hat den Eigentümern der Häuser Giselherstr. 61 + 63 zugesagt, dass über eine mögliche Erstattung der Kosten aus der Sanierung 2015 in der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung beraten und ggf. beschlossen wird.

Die Eigentümerversammlung wird vom Versammlungsleiter um 18:30 Uhr beendet. Alle Tagesordnungspunkte wurden behandelt.


Ludwigshafen, den 30.11.23


.....
(Ursula Reifel)


.....
(Peter Zirzow)


.....
(Petra Scherer)

Haßloch, den 29.11.2023


.....
(Verwalter)