

Niederschrift

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

am Montag, den 26. Mai 2014

EINGEGANGEN

17. Juni 2014

Pro-Seniore-Residenz
im Mahla-Zentrum, Mahlastraße 14,
67227 Frankenthal

Versammlungsbeginn: 18:11 Uhr
Versammlungsende: 20:37 Uhr

Anwesend oder durch gültige Vollmacht vertreten:

- a) 48 anwesende stimmberechtigte Sondereigentümer
 - b) 50 vollmachtlich vertretene Sondereigentümer
- 98 gültige Stimmen = 3.422 von 5.000 Miteigentumsanteilen

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

Die Tagesordnung entspricht dem Einladungsschreiben vom 25. April 2014.

Ergebnis der Eigentümerversammlung:

Zu Punkt 01 der Tagesordnung: Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Schott eröffnet um 18:11 Uhr die Versammlung und stellt fest:

Die Versammlung wurde frist- und formgerecht einberufen.

Die Tagesordnung wurde sämtlichen Eigentümern in der Einladung bekanntgegeben.

Die Beschlussfähigkeit ist gewährleistet, um 18:11 Uhr sind 58,86 % der Miteigentumsanteile anwesend bzw. vertreten.

Zu Punkt 02 der Tagesordnung: Bericht des Verwalters

Herr Schott bedankt sich bei allen Anwesenden für ihr Erscheinen und dem Verwaltungsbeirat, Frau Reifel, Herrn Mühlberger und Herrn Zirzow, für ihren Einsatz zum Wohle der Eigentümergemeinschaft im vergangenen Wirtschaftsjahr, sowie bei Familie Harnoth und Familie Hellmann für die Pflege der Grünanlage und die Hausmeistertätigkeit.

Die Verwaltung informiert die Eigentümergemeinschaft über die Rückstände des Eigentümers der WE-50 in Höhe von 1.172,11 € und von **Alteigentümern** in Höhe von 11.012,10 € zum 31.12.2013.

Im Juni und Juli 2013 sind weitere Zahlungseingänge von insgesamt 3.121,37 € aus Forderungen gegen Alteigentümer eingegangen. Diese wurden der Instandhaltungsrücklage zugeführt.

Wie in der Eigentümerversammlung am 27. Mai 2013 unter dem TOP 06 beschlossen sollen die Außenfassade und die Balkone saniert werden. Mit vier Architekten bzw. Bauingenieuren wurden Ortstermine vereinbart und Plankopien überreicht. Näheres dazu wird unter dem TOP 07 besprochen.

Zu Punkt 03 der Tagesordnung: Abrechnung 2013

Die Abrechnung für das Jahr 2013 wurde nach der Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat allen Eigentümern mit dem Einladungsschreiben zur Eigentümerversammlung zugeschickt. Die Abrechnung beinhaltet die im Abrechnungszeitraum vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 angefallenen Kosten zur Unterhaltung der Wohnanlage.

Herr Schott erläutert kurz die wesentlichen Abweichungen der Abrechnung 2013 zur Abrechnung 2012. Nach Information über den Stand der Instandhaltungsrücklage fasst die Eigentümergemeinschaft folgenden Beschluss:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die von der Verwaltung vorgelegte Abrechnung für den Zeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013 wird hiermit anerkannt. Die sich aus der Abrechnung 2013 ergebenden Erstattungen werden Mitte Juni 2014 auf die von den Eigentümern angegebenen Konten überwiesen. Die sich aus der Abrechnung 2013 ergebenden Nachzahlungen werden Mitte Juni 2014 per Lastschrift von den von den Eigentümern angegebenen Konten eingezogen.

Vor der Abstimmung zum TOP 03 sind 98 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 98 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 04 der Tagesordnung: Wirtschaftsplan 2014

Der Wirtschaftsplan 2014 wurde allen Eigentümern mit der Einladung zur Eigentümerversammlung zugeschickt. Aufgrund der anstehenden Fassaden- und Balkonsanierung wird darüber diskutiert, ob die Instandhaltungsrücklage angehoben werden soll. Nach der Aussprache entscheidet die Eigentümergemeinschaft über folgende Anträge:

Antrag I:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die jährliche Instandhaltungsrücklage wird von 60.000,00 € auf 90.000,00 € angehoben.

Vor der Abstimmung von Antrag I zum TOP 04 sind 98 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 37 Ja-Stimmen 27 Nein-Stimmen 34 Enthaltungen
 (1.252 MEA) (1.005 MEA) (1.165 MEA)

Der Antrag wird angenommen.

Antrag II:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Der von der Verwaltung vorgelegte Wirtschaftsplan 2014 wird um 30.000,00 € erhöht. Der geänderte Wirtschaftsplan mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 398.885,32 € wird hiermit anerkannt und mit der Niederschrift verschickt. Der Wirtschaftsplan bleibt so lange gültig, bis ein neuer Wirtschaftsplan durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen wird. Er gilt ab dem 01. Juli 2014.

Vor der Abstimmung von Antrag II zum TOP 04 sind 98 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 98 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 05 der Tagesordnung: Entlastung der Verwaltung

Die Eigentümer mögen beschließen:

Der Verwaltung wird für ihre Tätigkeit im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2013 Entlastung erteilt.

Vor der Abstimmung zum TOP 05 sind 98 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 98 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 06 der Tagesordnung: Sanierung Außenfassade und der Balkone

Herr Schott berichtet über die vorliegenden Angebote der Architekten, die sich vor Ort ein Bild von der Wohnanlage gemacht haben. Die grob geschätzten Kosten für die Sanierung liegen bei mindestens 950.000,00 € bzw. 1.100.000,00 €. Bei der Aussprache stellt sich heraus, dass die Mehrheit der Eigentümer eine Komplettsanierung der Außenfassade und Balkone zum jetzigen Zeitpunkt nicht für notwendig hält. Es sollen lediglich akute Beschädigungen an der Fassade und den Balkonen beseitigt werden. Nach kurzer Diskussion stimmt die Eigentümerversammlung über folgende Anträge ab:

Antrag I:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft, die beschädigte Giebelseite an der Einfahrt zu Tiefgarage sanieren zu lassen. Dabei sollen die Ursachen für die Schäden aufgefunden werden, damit man die Ergebnisse für weitere Sanierungsmaßnahmen an der Außenfassade und den Balkonen verwenden kann. Die Kosten für die Sanierung werden aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Die Auftragsvergabe erfolgt nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat.

Vor der Abstimmung von Antrag I zum TOP 06 sind 98 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 91 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme 6 Enthaltungen

Der Antrag wird angenommen.

Antrag II:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt alle Eigentümer aufzufordern, sichtbare oder erkennbare Schäden an ihren Balkonen der Verwaltung zu melden. Mit diesen Rückmeldungen wird der Verwaltungsbeirat und die Verwaltung beraten inwiefern es sinnvoll ist, einzelne Balkone zu begutachten.

Vor der Abstimmung von Antrag II zum TOP 06 sind 98 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 91 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme 6 Enthaltungen

Der Antrag wird angenommen.

Zu Punkt 07 der Tagesordnung: Sanierung bzw. Neuanstrich der Treppenhäuser

Von einem Miteigentümer wurde der Wunsch geäußert diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Herr Schott erläutert das vorliegende Angebot des Malermeisters Günter Kraus. Nach kurzer Diskussion stimmt die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag ab:

Die Eigentümer des Hauses Giselherstr. 55 mögen beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen und auf Rechnung der Eigentümer des Hauses Giselherstr. 55, das Treppenhaus streichen zu lassen. Die Kosten sollen 6.500,00 € nicht übersteigen und werden über eine Sonderumlage finanziert. Die Sonderumlage wird nach Miteigentumsanteilen auf die Eigentümer des Hauses Giselherstr. 55 umgelegt. Sie ist vier Wochen nach Mitteilung durch die Hausverwaltung fällig und wird von den von den Eigentümern angegebenen Konten eingezogen. Die Auftragsvergabe erfolgt nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat und mindestens drei Eigentümern aus dem Haus Giselherstr. 55.

Vor der Abstimmung zum TOP 07 sind 7 stimmberechtigte Sondereigentümer aus dem Haus Giselherstr. 55 anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 5 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme 1 Enthaltung

Der Antrag wird angenommen.

Frau Bund, Frau Landry, Frau Mesic, Herr Kral und Herr Zirzow erklären sich bereit bei der Auftragsvergabe mitzuwirken.

Zu Punkt 08 der Tagesordnung: Anbringen einer Flügeltür im Treppenhaus zum Keller des Hauses Giselherplatz 9

Herr Schott berichtet über den Unfall des Miteigentümers Herrn Mizerski. Dieser war mit seinem Seniorenstuhl die Treppe zum Keller heruntergestürzt. Der Sturz ist Gott sei Dank glimpflich ausgegangen. Aus diesem Grund haben Miteigentümer gebeten, den Weg zum Keller mit einer Flügeltür zu sichern. Herr Schott erläutert das vorliegende Angebot der Fa. Bernhardt.

Im Anschluß an die Aussprache entscheidet die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag:

Die Eigentümer des Hauses Giselherplatz 9 mögen beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen und auf Rechnung der Eigentümer des Hauses Giselherplatz 9, im Treppenhaus eine Flügeltür zum Keller anbringen zu lassen. Die Kosten sollen 1.200,00 € nicht übersteigen und werden in der Jahresabrechnung über das Konto "Instandhaltung Haus E" abgerechnet. Vor der Errichtung der Flügeltür soll bei der Bauaufsichtsbehörde und bei der Feuerwehr nachgefragt werden, ob eine Genehmigung erforderlich ist.

Vor der Abstimmung zum TOP 08 sind 6 stimmberechtigte Sondereigentümer des Hauses Giselherplatz 9 anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 5 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme 0 Enthaltungen

Der Antrag wird angenommen.

Zu Punkt 09 der Tagesordnung: Montage eines Außengerätes für eine Klimaanlage in der GE-58 (Apotheke) am Haus Giselherstr. 63

Vom Eigentümer der GE-58 wurde der Wunsch geäußert diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Herr Schott zitiert den § 4 der Verordnung über den Betrieb von Apotheken. Darin heisst es: "Es muss eine Lagerhaltung unterhalb einer Temperatur von 25 Grad Celsius möglich sein. Sollten 25 Grad Celsius als Obergrenze überschritten werden, bleibt nur, durch Klimaanlage Abhilfe zu schaffen."

Im Anschluß an die Aussprache entscheidet die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Dem Eigentümer der Gewerbeeinheit GE-58 wird es gestattet, eine Klimaanlage anbringen zu lassen. Das Klimagerät darf von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr nicht betrieben werden und muss von der Lautstärke her für Wohnbereiche geeignet sein. Sämtliche Kosten und Folgekosten gehen zu Lasten des Eigentümers der GE-58.

Vor der Abstimmung zum TOP 08 sind 98 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 98 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 10 der Tagesordnung: Ausgleich der Außenstände von Alteigentümern der WE-02 und WE-73

Herr Schott berichtet über die Außenstände der Alteigentümer der WE-02 und WE-73 von insgesamt 11.012,10 €. Die WE-02 wurde im Jahr 2009 und die WE-73 im Jahr 2010 versteigert. Nach der Aussprache entscheidet die Eigentümer über folgenden Antrag:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die Außenstände der Alteigentümer der WE-02 und der WE-73 in Höhe von insgesamt 11.012,10 € werden über eine Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage beglichen.

Vor der Abstimmung zum TOP 10 sind 98 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 98 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 11 der Tagesordnung: Änderung der Überdachung des Balkon der WE-05 im Haus Giselherplatz 1

Der Miteigentümer der WE-05 würde gerne die Überdachung vom Balkon ändern und hat gebeten diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Anhand von Bildern, die in der Eigentümerversammlung vom Eigentümer der WE-05 verteilt werden, können sich die anwesenden Eigentümer ein Bild von der Maßnahme machen. Nach kurzer Aussprache entscheidet die Eigentümergemeinschaft über folgenden Antrag:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Dem Eigentümer der Wohnung WE-05 wird es gestattet, die Überdachung am Balkon, ähnlich wie in den verteilten Bildern, zu ändern. Die Holzkonstruktion kann durch eine Metallkonstruktion und die Dachziegel durch eine transparente Abdeckung ersetzt werden. Sämtliche Kosten und Folgekosten gehen zu Lasten des Eigentümers der Wohnung WE-05.

Vor der Abstimmung zum TOP 11 sind 98 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 95 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 3 Enthaltung

Der Antrag wird angenommen.

Zu Punkt 12 der Tagesordnung: Sanierung des Vordachs über der GE-59 (Massagepraxis) am Haus Giselherstr. 63

Herr Schott berichtet über die immer wieder auftretenden Undichtigkeiten am Dach der Massagepraxis. Der Dachdecker Uwe Müller, der schon öfter vor Ort war um Reparaturen am Dach durchzuführen, kann die Ursachen für die Undichtigkeit nicht ausfindig machen. Sein Vorschlag wäre es, das Dach komplett sanieren zu lassen. Herr Schott erläutert das vorliegende Angebot des Dachdeckers Uwe Müller. Nach kurzer Aussprache entscheidet die Eigentümergemeinschaft über folgenden Antrag:

Die Eigentümer der Häuser Giselherstr. 61 und 63 mögen beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen und auf Rechnung der Eigentümer der Häuser Giselherstr. 61 und 63, das Vordach über den Gewerbeeinheiten sanieren zu lassen. Die Kosten in Höhe von bis zu 26.000,00 € werden über eine Sonderumlage finanziert. Die Sonderumlage wird nach Miteigentumsanteilen auf die Eigentümer der Häuser Gisehersraße 61 und 63 umgelegt. Sie ist vier Wochen nach Mitteilung durch die Hausverwaltung fällig und wird von den von den Eigentümern angegebenen Konten eingezogen.

Vor der Abstimmung zum TOP 12 sind 11 stimmberechtigte Sondereigentümer der Häuser Giselherstr. 61 und 63 anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 3 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 8 Enthaltungen

Der Antrag wird angenommen.

Zu Punkt 13 der Tagesordnung: Aufstellen einer Fahrradbox auf dem Stellplatz 392

Der Miteigentümer des Stellplatzes 392 hat den Wunsch geäußert diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Anhand einer aufgelegten Folie können sich die anwesenden Eigentümer ein Bild von der Fahrradbox machen. Nach kurzer Aussprache entscheidet die Eigentümergemeinschaft über folgenden Antrag:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Dem Eigentümer des oberirdischen Stellplatzes Nr. 392, neben dem Haus Gernotstr. 18, wird es gestattet eine Fahrradbox auf seinem Stellplatz aufzustellen. Die anderen Nutzer der Stellplätze dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Sämtliche Kosten und Folgekosten gehen zu Lasten des Eigentümers des Stellplatzes Nr. 392.

Vor der Abstimmung zum TOP 13 sind 98 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 88 Ja-Stimmen 7 Nein-Stimmen 3 Enthaltungen

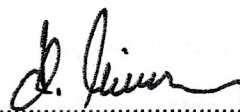
Der Antrag wird abgelehnt, da für diesen Beschluss die Zustimmung aller anwesenden Eigentümer erforderlich ist.

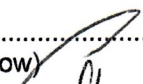
Zu Punkt 14 der Tagesordnung: Verschiedenes

Die Eigentümerversammlung wird vom Versammlungsleiter um 20:37 Uhr beendet. Alle Tagesordnungspunkte wurden behandelt.

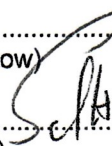
Ludwigshafen, den 13.06.14


.....
(Ursula Reifel)


.....
(Klaus Mühlberger)


.....
(Peter Zirzow)

Haßloch, den 11.06.2014


.....
(Verwalter)