

Niederschrift

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

am Mittwoch, den 01. Juli 2015

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

Versammlungsbeginn: 18:11 Uhr
Versammlungsende: 19:42 Uhr

EINGEBANDEN
31. Juli 2015

Anwesend oder durch gültige Vollmacht vertreten:

- a) 53 anwesende stimmberechtigte Sondereigentümer
 - b) 43 vollmachtlich vertretene Sondereigentümer
- 96 gültige Stimmen = 3.368 von 5.000 Miteigentumsanteilen

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

Die Tagesordnung entspricht dem Einladungsschreiben vom 12. Juni 2015.

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 67,36 % 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 Hausmeister Tätigkeit.

In der Eigentümerversammlung am 26. Mai 2014 wurde unter dem TOP 07 beschlossen das Treppenhaus des Hauses Giselherstr. 55 neu streichen zu lassen. Die Arbeiten führte, nach Rücksprache mit den Eigentümern des Hauses Giselherstr. 55, die Fa. Grützmaker im Dezember 2014 durch. Die Kosten für die Malerarbeiten und die Sockelreinigung beliefen sich auf 4.916,79 € und wurden, wie beschlossen, über eine Sonderumlage finanziert.

Weiterhin wurde in der Eigentümerversammlung am 26. Mai 2014 unter dem TOP 08 beschlossen im Treppenhaus des Hauses Giselherplatz 9 eine Flügeltür zum Keller hin anbringen zu lassen. Die Arbeiten führte die Fa. Wiedemann im Januar 2015 durch. Die Kosten beliefen sich auf 696,15 € und werden in der Jahresabrechnung 2015 über das Konto „Instandhaltung HS E“ abgerechnet.

In der Eigentümerversammlung am 26. Mai 2014 wurde unter dem TOP 12 beschlossen das Vordach über den Gewerbeeinheiten Giselherstr. 61 und 63 sanieren zu lassen. Mit den Arbeiten wurde die Fa. Müller beauftragt. In den nächsten Tagen soll mit den Arbeiten begonnen werden.

Unter dem Antrag I zum TOP 06 wurde beschlossen die beschädigte Giebelseite an der Einfahrt zur Tiefgarage sanieren zu lassen. Mittlerweile liegen der Verwaltung Angebote der Firmen Kraus Malermeister, Grützmaker Malerfachbetrieb und Coloris Maler- und Ausbauwerkstatt vor. Ein weiteres Angebot der Fa. Schober steht noch aus. Sobald alle Angebote vorliegen, wird mit dem Verwaltungsbeirat entschieden, welche Firma mit den Arbeiten beauftragt werden soll.

Unter dem Antrag II zum TOP 06 wurde die Verwaltung beauftragt alle Eigentümer aufzufordern, sichtbare oder erkennbare Schäden an ihren Balkonen zu melden. Mittlerweile sind 15 Meldungen bei der Verwaltung eingegangen. Überwiegend sind an den Balkonen die Wartungsfugen schadhafte, auch sind Risse im Estrich und in der Beschichtung zu erkennen. An zwei Balkonen gibt es Schäden am Beton.

Die Verwaltung informiert die Eigentümergemeinschaft über die Rückstände zum 31.12.2014 der Eigentümer der Wohnung WE-07, WE-15 und WE-50.

Weiterhin wurde der Wunsch geäußert mit dem Fernsehempfang von Kabel Deutschland zu Kabel BW (Unitymedia) zu wechseln, um noch weitere fremdsprachige Sender zu erhalten. Ein Wechsel ist jedoch nicht möglich, da Kabel BW (Unitymedia) in LU-Edigheim nicht zur Verfügung steht.

Zu Punkt 03 der Tagesordnung: Abrechnung 2014

Die Abrechnung für das Jahr 2014 wurde nach der Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat allen Eigentümern mit dem Einladungsschreiben zur Eigentümerversammlung zugeschickt. Die Abrechnung beinhaltet die im Abrechnungszeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2014 angefallenen Kosten zur Unterhaltung der Wohnanlage.

Herr Schott erläutert kurz die wesentlichen Abweichungen der Abrechnung 2014 zur Abrechnung 2013. 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 01.01.2014 bis 31.12.2014 wird hiermit anerkannt. Die sich aus der Abrechnung 2014 ergebenden Erstattungen werden Mitte Juli 2015 auf die von den Eigentümern angegebenen Konten überwiesen. Die sich aus der Abrechnung 2014 ergebenden Nachzahlungen werden Mitte Juli 2015 per Lastschrift von den von den Eigentümern angegebenen Konten eingezogen.

Vor der Abstimmung zum TOP 03 sind 96 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 96 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 04 der Tagesordnung: Wirtschaftsplan 2015

Der Wirtschaftsplan 2015 wurde allen Eigentümern mit der Einladung zur Eigentümerversammlung zugeschickt. Nach kurzer Erläuterung des Wirtschaftsplans 2015 fasst die Eigentümergemeinschaft folgenden Beschluss:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Der von der Verwaltung vorgelegte Wirtschaftsplan 2015 mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 370.605,32 € wird hiermit anerkannt. Der Wirtschaftsplan bleibt so lange gültig, bis ein neuer Wirtschaftsplan durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen wird. Er gilt ab dem 01. August 2015.

Vor der Abstimmung zum TOP 04 sind 96 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 96 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 2014 Entlastung erteilt.

Vor der Abstimmung zum TOP 05 sind 96 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 92 Ja-Stimmen 4 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird angenommen.

Zu Punkt 06 der Tagesordnung: Genehmigung zur Änderung der Schaufensterfronten, der Eingangstüren und Anbau von Überdachungen über den Eingängen der Gewerbeeinheiten im EG sowie zur Verlegung von Versorgungsleitungen durch das Gemeinschaftseigentum

Herr Schott berichtet, dass, laut Teilungserklärung, Gewerbeeinheiten auch zu Wohnräumen umgewandelt werden dürfen, sofern die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beachtet werden. Der Verwaltungsbeirat, Herr Mühlberger, informiert über das gemeinsame Treffen mit Vertretern der Stadt Ludwigshafen und den Eigentümern der Gewerbeeinheiten. Es ist auch zum Wohle der Eigentümergemeinschaft und der Bewohner, wenn die Gewerbeeinheiten genutzt werden. Um die Nutzung zu erleichtern berät die Eigentümergemeinschaft über die, im gemeinsamen Treffen zusammengetragenen, Wünsche. Nach der Aussprache stimmt die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag ab:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Den Eigentümern der Gewerbeeinheiten wird es gestattet die Schaufensterfronten in neue Ansichten umzuwandeln. Dies bezieht sich insbesondere auf die Unterteilung der Fenster. Die neu einzubauenden Fenster sollen sich den vorhandenen Fenstern in den oberen Etagen anpassen. Die Rahmen müssen weiß sein. Das Isolierglas darf nicht getönt oder verspiegelt sein.

Glasfronten der Gewerbeeinheiten, die bis zum Boden gehen, können so abgeändert werden, dass eine Brüstung unter die Fensterelemente eingebaut wird (ähnlich wie bei der Arztpraxis im Haus Giselherplatz 5).

Das äußere Erscheinungsbild der Gewerberäume fügt sich, nach einem Umbau, nahtlos in das allgemeine Erscheinungsbild der Anlage ein. Die Türen dürfen geringfügig verbreitert werden um die Räumlichkeiten barrierefrei und rollstuhlgerecht zu gestalten.

Über den Eingängen dürfen Vordächer aus Glas und Metall, als Regenschutz versehen werden. Die Vordächer dürfen bis zu 1,5 m herausragen.

Neue notwendige Anschlüsse an die Versorgung mit Trinkwasser, Heizung, elektrischen Strom sowie der Anschluss an die Entwässerungsleitung dürfen fachgerecht an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Die praktische Durchführung eines Umbaus wird von der Hausverwaltung und dem Beirat begleitet.

Notwendige Maßnahmen und Veränderungen die dem allgemeinen Erscheinungsbild der Anlage nach diesem Beschluss nicht widersprechen, sind von der Hausverwaltung und dem Beirat gemeinsam zu genehmigen.

Die Kosten und Folgekosten der Umbauten tragen die jeweiligen Sondereigentümer der betroffenen Gewerbeeinheiten.

Vor der Abstimmung zum TOP 06 sind 96 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 96 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 07 der Tagesordnung: Erneuerung der Notleuchten in der Tiefgarage

Herr Schott berichtet über das vorliegende Angebot der Fa. Baumann über den Austausch der defekten Notleuchten in der Tiefgarage. Nach der Aussprache stimmen Eigentümer der Tiefgaragenstellplätze über folgenden Antrag ab:

Die Eigentümer der Tiefgaragenstellplätze mögen beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen und auf Rechnung der Eigentümer der Tiefgaragenstellplätze, die Notleuchten in der Tiefgarage erneuern zu lassen. Die Kosten in Höhe von bis zu 2.000,00 € werden in der Jahresabrechnung über das Konto „Instandhaltung Tiefgarage“ abgerechnet.

Vor der Abstimmung zum TOP 07 sind 64 stimmberechtigte Sondereigentümer der Tiefgaragenstellplätze anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 64 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 08 der Tagesordnung: Feuchtigkeitsschäden durch kondensierte Feuchtigkeit in der Badentlüftung der Wohnung WE-138, Gernotstraße 10, EG re., Umbau der Entlüftungsleitung in den Bädern im EG und 1. OG

Herr Schott berichtet über die immer wieder auftretende Feuchtigkeit im Bad der Wohnung WE-138. Diese wird durch Kondenswasser im Entlüftungsrohr verursacht. Um dies in Zukunft zu vermeiden wäre es sinnvoll die Lüftungsleitung im Speicher zu isolieren oder ggf. das kondensierte Wasser im Bereich des Daches aufzufangen und abzuleiten. Nach der Aussprache entscheiden die Eigentümer des Hauses Gernotstraße 10 über folgenden Antrag:

Die Eigentümer des Hauses Gernotstraße 10 mögen beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen und auf Rechnung der Eigentümer des Hauses Gernotstraße 10, die Lüftungsleitung im Speicher isolieren zu lassen und diese mit einer zusätzlichen elektrischen Heizung zu versehen. Die Kosten sollen 1.400,00 € nicht übersteigen und werden in der Jahresabrechnung über das Konto „Instandhaltung HS O“ abgerechnet.

Vor der Abstimmung zum TOP 08 sind 8 stimmberechtigte Sondereigentümer des Hauses Gernotstraße 10 anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

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

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 09 der Tagesordnung: Zusätzliche Papiermülltonne

Aus der Reihe der Eigentümergemeinschaft wurde der Wunsch geäußert zusätzliche Papiertonnen aufzustellen. Herr Schott berichtet, dass für eine zusätzliche Papiertonne einmalige Kosten in Höhe von 20,00 € oder 45,00 €, je nach Größe der Mülltonne, entstehen. Auf den vorhandenen Müllplätzen fehlt jedoch der Raum um weitere Behälter aufzustellen.

Von Miteigentümern wird angeregt, die zur Zeit nicht voll genutzten Papierbehälter hinter den Häusern Giselherplatz 5-7 auf den Müllplatz Giselherstr. 55 umzustellen. Zu diesem Tagesordnungspunkt wird kein Antrag gestellt.

Zu Punkt 10 der Tagesordnung: Bestätigung bzw. Neuwahl des Verwaltungsbeirats

Aus der Reihe der Eigentümergemeinschaft wurde der Wunsch geäußert diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Nach kurzer Einführung in den Tagesordnungspunkt wird aus der Reihe der Eigentümerversammlung folgender Antrag gestellt:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Der Verwaltungsbeirat, bestehend aus Frau Reifel, Herrn Mühlberger und Herrn Zirzow, wird weiterhin als Verwaltungsbeirat bestätigt.

Vor der Abstimmung zum TOP 10 sind 96 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 92 Ja-Stimmen 4 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird angenommen.

Zu Punkt 11 der Tagesordnung: Verschiedenes

- Der Hausmeister wird gebeten sich das Schloss an der Hauseingangstür des Hauses Gernotstraße 18 anzusehen.
- Die Verwaltung wird gebeten die Bewohner in einem Rundschreiben aufzufordern die gelben Säcke erst unmittelbar vor der Abholung auf den Müllplatz zu legen.

Die Eigentümerversammlung wird vom Versammlungsleiter um 19:42 Uhr beendet. Alle Tagesordnungspunkte wurden behandelt.

Ludwigshafen, den 13.7.15

.....
(Ursula Reifel)

.....
(Klaus Mühlberger)

.....
(Peter Zirzow)

Haßloch, den 10.07.2015

.....
(Verwalter)