

# Niederschrift

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

am Montag, den 27. Juni 2016

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

Versammlungsbeginn: 18:09 Uhr  
Versammlungsende: 19:36 Uhr

EINDECKEN  
12. Juli 2016

Anwesend oder durch gültige Vollmacht vertreten:

- a) 52 anwesende stimmberechtigte Sondereigentümer
  - b) 53 vollmachtlich vertretene Sondereigentümer
- 105 gültige Stimmen = 3.646 von 5.000 Miteigentumsanteilen

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

Die Tagesordnung entspricht dem Einladungsschreiben vom 09. Juni 2016.

## Ergebnis der Eigentümerversammlung:

### Zu Punkt 01 der Tagesordnung: Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Schott eröffnet um 18:09 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 18:09 Uhr sind 72,92 % der Miteigentumsanteile anwesend bzw. vertreten.

### Zu Punkt 02 der Tagesordnung: Bericht des Verwalters

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

In der Eigentümerversammlung am 24. Mai 2014 wurde unter dem TOP 06 beschlossen die beschädigte Giebelseite an der Einfahrt zur Tiefgarage sanieren zu lassen. Die Arbeiten wurden im Oktober 2015 von der Fa. Grützmaker und Fa. Müller durchgeführt. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 12.818,17 € und aus der Instandhaltungsrücklage finanziert.

In der Eigentümerversammlung am 01. Juli 2015 wurden unter dem TOP 07 beschlossen die Notleuchten in der Tiefgarage erneuern zu lassen. Die Arbeiten wurden im Mai 2015 von der Fa. Baumann durchgeführt. Die Kosten beliefen sich auf 509,32 € und wurden in der Jahresabrechnung 2015 über das Konto „Instandhaltung Tiefgarage“ abgerechnet.

Weiterhin wurde unter dem TOP 09 beschlossen, die Lüftungsleitung im Speicher des Hauses Gernotstr. 10 isolieren zu lassen. Die Arbeiten führte die Fa. HTS durch. Die Kosten beliefen sich auf 624,75 € und werden in der Jahresabrechnung 2016 über das Konto „Instandhaltung HS O“ abgerechnet.

Herr Schott berichtet, dass die SV Versicherung die bestehenden Verträge für die Wohngebäude- und Haftpflichtversicherung zum 31.12.2015 gekündigt hat. Es wurden Vergleichsangebote bei der DEVK, R+V Versicherung und Allianz eingeholt. Nach einem gemeinsamen Termin mit einem Vertreter der Allianz, den Verwaltungsbeiräten und Herrn Schott wurde ein Vertrag mit der Allianz abgeschlossen. Die Versicherungspolice wurden mit der Einladung zur Eigentümerversammlung verschickt. Anhand einer aufgelegten Folie erläutert Herr Schott die gesperrten Risiken, die nicht mit versichert sind. Die Auflistung der gesperrten Risiken wird der Niederschrift beigelegt.

Die Verwaltung informiert die Eigentümergemeinschaft über die Rückstände zum 31.12.2015 der Eigentümer der Wohnungen WE-050, WE-071, WE-072 und WE-100. Diese sind in der Abrechnung 2015 auch ausgewiesen.

### **Zu Punkt 03 der Tagesordnung: Abrechnung 2015**

Die Abrechnung für das Jahr 2015 wurde nach der Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat allen Eigentümern mit dem Einladungsschreiben zur Eigentümerversammlung zugeschickt. Die Abrechnung beinhaltet die im Abrechnungszeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 angefallenen Kosten zur Unterhaltung der Wohnanlage.

Herr Schott erläutert kurz die wesentlichen Abweichungen der Abrechnung 2015 zur Abrechnung 2014. Aufgrund der abgelaufenen Eichzeit der Wärmemengenzähler in den Gewerbeeinheiten sind die Verbräuche geschätzt worden. Ggf. ist eine Korrektur der Heizkostenabrechnung für die Gewerbeeinheiten nötig.

Nach Information über den Stand der Instandhaltungsrücklage fasst die Eigentümergemeinschaft folgenden Beschluss:

**Die Eigentümer mögen beschließen:**

**Die von der Verwaltung vorgelegte Gesamtabrechnung für den Zeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015 wird hiermit anerkannt. Die sich in den Einzelabrechnungen ergebenden Nachzahlungen oder Erstattungen könnten sich bei den Gewerbeeinheiten noch ändern, da evtl. eine Korrektur der Heizkostenabrechnung ansteht. Ansonsten werden die Einzelabrechnungen für die Wohnungen genehmigt. Die sich aus der Einzelabrechnung 2015 ergebenden Erstattungen für die Wohnungen werden Mitte Juli 2016 auf die von den Eigentümern angegebenen Konten überwiesen. Die sich aus der Einzelabrechnung 2015 ergebenden Nachzahlungen für die Wohnungen werden Mitte Juli 2016 per Lastschrift von den von den Eigentümern angegebenen Konten eingezogen.**

Vor der Abstimmung zum TOP 03 sind 105 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis:                      105 Ja-Stimmen                      0 Nein-Stimmen                      0 Enthaltungen

**Der Antrag wird einstimmig angenommen.**

### **Zu Punkt 04 der Tagesordnung: Wirtschaftsplan 2016**

Der Wirtschaftsplan 2016 wurde allen Eigentümern mit der Einladung zur Eigentümerversammlung zugeschickt. Nach kurzer Erläuterung des Wirtschaftsplans 2016 fasst die Eigentümergemeinschaft folgenden Beschluss:

**Die Eigentümer mögen beschließen:**

**Der von der Verwaltung vorgelegte Wirtschaftsplan 2016 mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 374.835,32 € wird hiermit anerkannt. Der Wirtschaftsplan bleibt so lange gültig, bis ein neuer Wirtschaftsplan durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen wird. Er gilt ab dem 01. August 2016.**

Vor der Abstimmung zum TOP 04 sind 105 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis:                    105 Ja-Stimmen                    0 Nein-Stimmen                    0 Enthaltungen

**Der Antrag wird einstimmig angenommen.**

**Zu Punkt 05 der Tagesordnung: Entlastung des Verwaltungsbeirat**

**Die Eigentümer mögen beschließen:**

**Dem Verwaltungsbeirat wird für seine Tätigkeit im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2015 Entlastung erteilt.**

Vor der Abstimmung zum TOP 05 sind 105 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis:                    96 Ja-Stimmen                    0 Nein-Stimmen                    9 Enthaltungen

**Der Antrag wird angenommen.**

**Zu Punkt 06 der Tagesordnung: Entlastung der Verwaltung**

**Die Eigentümer mögen beschließen:**

**Der Verwaltung wird für ihre Tätigkeit im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2015 Entlastung erteilt.**

Vor der Abstimmung zum TOP 06 sind 105 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis:                    96 Ja-Stimmen                    0 Nein-Stimmen                    9 Enthaltungen

**Der Antrag wird angenommen.**

**Zu Punkt 07 der Tagesordnung: Stromanschluss für die Energieversorgung eines Elektrofahrzeugs auf dem PKW Stellplatz Nr. 420, hinter dem Haus Giselherplatz 7**

Aus der Reihe der Eigentümergemeinschaft wurde der Wunsch geäußert diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Anhand einer aufgelegten Folie erläutert Herr Schott den Standort des Stromanschlusses. Nach der Aussprache stimmt die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag ab:

**Die Eigentümer mögen beschließen:**

**Dem Eigentümer des Stellplatzes 420 wird es gestattet auf seine Kosten einen Stromanschluss für die Energieversorgung eines Elektrofahrzeugs, falls erforderlich mit einem Zwischenzähler, montieren zu lassen. Die Kosten und Folgekosten gehen zu Lasten des Eigentümers des Stellplatzes 420. Ggf. wird der Stromverbrauch dem Eigentümer in der Jahresabrechnung in Rechnung gestellt.**

Vor der Abstimmung zum TOP 07 sind 105 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 102 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme 2 Enthaltungen

**Der Antrag wird angenommen.**

**Zu Punkt 08 der Tagesordnung:** Umrüstung der Heizkostenverteiler auf Funk Heizkostenverteiler

Herr Schott erläutert das vorliegende Angebot der Kalorimeta über die Miete bzw. den Kauf von Funk-Heizkostenverteilern. Nach der Aussprache stimmt die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag ab:

**Die Eigentümer mögen beschließen:**

**Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft, die Wohnanlage auf Funk-Heizkostenverteiler und Funk-Wärmemengenzähler umrüsten zu lassen. Die jährliche Miete in Höhe von bis zu 2.450,00 € wird in der Jahresabrechnung über das Konto „Heizung“ abgerechnet.**

Vor der Abstimmung zum TOP 07 sind 105 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 103 Ja-Stimmen 2 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

**Der Antrag wird angenommen.**

**Zu Punkt 09 der Tagesordnung:** Ist dem Hausmeister zuzumuten, dass er die Müll- und Biomüllbehälter reinigt?

Aus der Reihe der Eigentümergemeinschaft wurde der Wunsch geäußert diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Hierüber wurde bereits in der letzten Eigentümerversammlung ausführlich beraten. Vertreter des Verwaltungsbeirats weisen darauf hin, dass derartige Reinigungen von Fachfirmen durchzuführen wären. Aus der Reihe der anwesenden Eigentümer stellt niemand einen Antrag. Der Tagesordnungspunkt wird daher ohne Beschlussfassung beendet.

**Zu Punkt 10 der Tagesordnung:** Da der Hausmeister kein Eigentümer ist und auch nicht in der Anlage wohnt, darf er Eigentümer nicht vertreten

Aus der Reihe der Eigentümergemeinschaft wurde der Wunsch geäußert diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Herr Schott zitiert einen Auszug aus der Teilungserklärung. Darin heisst es: „Ein Wohnungseigentümer kann sich durch einen Dritten aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.“ Aus der Reihe der anwesenden Eigentümer stellt niemand einen Antrag. Der Tagesordnungspunkt wird geschlossen.

**Zu Punkt 11 der Tagesordnung:** Bevor das Hausmeistergehalt erhöht wird, muß die Zustimmung der Eigentümer eingeholt werden

Aus der Reihe der Eigentümergemeinschaft wurde der Wunsch geäußert diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Herr Schott erläutert anhand einer aufgelegten Folie die Entwicklung des Gehalts des Hausmeisters der letzten zehn Jahre. Die anwesenden Eigentümer sind der Meinung, dass Gehaltserhöhungen, wie bisher, mit dem Verwaltungsbeirat abzusprechen sind. Es wird darum gebeten der Niederschrift den Hausmeistervertrag beizulegen. Aus der Reihe der anwesenden Eigentümer wird der Wunsch geäußert, für die nächste Eigentümerversammlung Angebote von Hausmeisterfirmen einzuholen. Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschlussfassung beendet.

**Zu Punkt 12 der Tagesordnung:** Aus Kostengründen den Hausmeistervertrag und die Verträge für die Gartenpflege kündigen. Hausmeister und Gartenpflege als Ganztagsstelle mit einem Festgehalt von 1.700,00 € über das Arbeitsamt neu auszuschreiben

Aus der Reihe der Eigentümergemeinschaft wurde der Wunsch geäußert diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Bereits unter dem TOP 11 wurde hierüber ausführlich diskutiert. Aus der Reihe der anwesenden Eigentümer stellt niemand einen Antrag. Der Tagesordnungspunkt wird geschlossen.

**Zu Punkt 13 der Tagesordnung:** Verschiedenes

- Die Verwaltung wird gebeten, Angebote von Hausmeisterfirmen einzuholen.
- Der Miteigentümer des Stellplatzes 392 bittet darum, den Punkt „Aufstellen einer Fahrradbox auf dem Stellplatz 392“ auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung zu setzen.
- Die Verwaltung wird gebeten, ggf. zusammen mit einem Sachverständigen, die Balkone der Wohnungen WE-128, WE-129, WE-131 und WE-132 zu begutachten. Dabei ist zu prüfen, wie die evtl. schadhafte Fugen instandgesetzt werden können. Die Eigentümer der Gewerbeeinheit GE-50 erklären sich bereit bei dem Ortstermin anwesend zu sein. Der Miteigentümer der Wohnung WE-56 empfiehlt die Fa. Fugentechnik Karl Bänder, Franz-Lehar-Weg 2 aus 64625 Bensheim mit heran zu ziehen.

**Die Eigentümerversammlung wird vom Versammlungsleiter um 19:36 Uhr beendet. Alle Tagesordnungspunkte wurden behandelt.**

Ludwigshafen, den M. J. 16

U. Reifel  
.....  
(Ursula Reifel)

K. Mühlberger  
.....  
(Klaus Mühlberger)

.....  
(Peter Zirzow)

Haßloch, den 08.07.2016

S. H.  
.....  
(Verwalter)