

Niederschrift

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

am Dienstag, den 06. Juni 2017

Kleintierzuchtverein
Am Kanal 11
67227 Frankenthal

EINGEGANGEN
27. Juni 2017

Versammlungsbeginn: 18:07 Uhr
Versammlungsende: 19:47 Uhr

Anwesend oder durch gültige Vollmacht vertreten:

- a) 51 anwesende stimmberechtigte Sondereigentümer
 - b) 39 vollmachtlich vertretene Sondereigentümer
- 90 gültige Stimmen = 3.114 von 5.000 Miteigentumsanteilen

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

Die Tagesordnung entspricht dem Einladungsschreiben vom 17. Mai 2017.

Ergebnis der Eigentümerversammlung:

Zu Punkt 01 der Tagesordnung: Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Schott eröffnet um 18:07 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 18:07 Uhr sind 61,34 % 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 gedankt. Die Verwaltung bedankt sich außerdem, im Namen der Eigentümergemeinschaft und den Bewohnern, bei den Familien Harnoth und Hellmann für die Pflege der Grünanlage und die Hausmeister Tätigkeit.

In der Eigentümerversammlung am 27. Juni 2016 wurde unter dem TOP 08 beschlossen, die Wohnanlage auf Funk-Heizkostenverteiler und Funk-Wärmemengenzähler umzurüsten. Die Funk-Wärmemengenzähler wurden im September 2016 montiert. Die Umrüstung der Heizkostenverteiler erfolgte in der Zeit vom 30.01.2017 – 04.02.2017, nachdem der erste Montagetermin aufgrund fehlender Rückteile abgesagt werden musste.

In der Eigentümerversammlung am 27. Juni 2016 wurde die Verwaltung unter dem TOP „Verschiedenes“ gebeten mehrere Balkone mit einem Fachmann zu begutachten. Am 10. August 2016 hat Herr Schott zusammen mit der Fa. Nitsche und einzelnen Miteigentümern mehrere Balkone in Augenschein genommen. Hierüber wird unter dem TOP 09 ausführlich berichtet.

Die Verwaltung informiert die Eigentümergemeinschaft über die Rückstände des Eigentümers der Wohnung WE-071 zum 31.12.2016 der. Die Rückstände werden aktuell in Raten abbezahlt. Diese sind in der Abrechnung 2016 ausgewiesen.

Zu Punkt 03 der Tagesordnung: Abrechnung 2016

Die Abrechnung für das Jahr 2016 wurde nach der Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat allen Eigentümern mit dem Einladungsschreiben zur Eigentümerversammlung zugeschickt. Die Abrechnung beinhaltet die im Abrechnungszeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 angefallenen Kosten zur Unterhaltung der Wohnanlage.

Herr Schott erläutert kurz die wesentlichen Abweichungen der Abrechnung 2016 zur Abrechnung 2015. Aufgrund eines Fehlers bei der Heizkostenabrechnung musste die Kalorimeta die Heizkostenabrechnung korrigieren. Die korrigierte Abrechnung wurde den Eigentümern am 30. Mai 2017 zugestellt.

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

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die von der Verwaltung vorgelegten korrigierten Gesamt- und Einzelabrechnungen für den Zeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2016 werden hiermit anerkannt. Die sich aus den Einzelabrechnungen 2016 ergebenden Erstattungen werden Anfang Juli 2017 auf die von den Eigentümern angegebenen Konten überwiesen. Die sich aus den Einzelabrechnungen 2016 ergebenden Nachzahlungen werden Anfang Juli 2017 per Lastschrift von den von den Eigentümern angegebenen Konten eingezogen.

Vor der Abstimmung zum TOP 03 sind 89 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 87 Ja-Stimmen 2 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird angenommen.

Zu Punkt 04 der Tagesordnung: Wirtschaftsplan 2017

Der Wirtschaftsplan 2017 wurde allen Eigentümern mit der Einladung zur Eigentümerversammlung zugeschickt. Nach kurzer Erläuterung des Wirtschaftsplans 2017 fasst die Eigentümergemeinschaft folgenden Beschluss:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Der von der Verwaltung vorgelegte Wirtschaftsplan 2017 mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 386.985,32 € wird hiermit anerkannt. Er gilt ab dem 01. Juli 2017 und bleibt so lange gültig, bis ein neuer Wirtschaftsplan durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen wird.

Vor der Abstimmung zum TOP 04 sind 89 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 89 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 2016 Entlastung erteilt.

Vor der Abstimmung zum TOP 05 sind 89 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 89 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 06 der Tagesordnung: Entlastung der Verwaltung

Die Eigentümer mögen beschließen:

Der Verwaltung wird für ihre Tätigkeit im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2016 Entlastung erteilt.

Vor der Abstimmung zum TOP 06 sind 89 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 89 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 07 der Tagesordnung: Wiederbestellung der Hausverwaltung

Herr Schott bedankt sich bei der Eigentümergemeinschaft für die Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren. Die Verwalterbestellung läuft zum 30.06.2017 aus. Eine Wiederbestellung zum jetzigen Zeitpunkt ist möglich. Herr Schott erläutert das Angebot der Confidum GmbH. Nach der Aussprache stimmt die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag ab:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die Confidum Grundstücksverwaltungs-Treuhand GmbH wird als Verwalterin wiederbestellt. Die Bestellung gilt ab dem 01.07.2017, ist auf fünf Jahre befristet und endet am 30.06.2022. Das an die Verwalterin zu zahlende Nettoentgelt erhöht sich um 5% und ist für die Dauer der Bestellung fix. Weitere Einzelheiten sind in dem bereits abgeschlossenen Verwaltervertrag geregelt.

Vor der Abstimmung zum TOP 07 sind 89 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 89 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Herr Schott bedankt sich für das Vertrauen der Eigentümer und wünscht weiterhin eine gute Zusammenarbeit.

Zu Punkt 08 der Tagesordnung: Erstellen eines neuen gültigen Energieausweises

Der bisherige Energieausweis ist noch bis zum 30. November 2017 gültig. Ein neuer Ausweis kann über die Kalorimeta beantragt werden. Nach der Aussprache entscheidet die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft, einen neuen Energieausweis durch die Kalorimeta erstellen zu lassen. Die Kosten in Höhe von bis zu 400,00 € werden in der Jahresabrechnung über das Konto „Sonstige Kosten“ abgerechnet.

Vor der Abstimmung zum TOP 07 sind 89 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 89 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 09 der Tagesordnung: Anstrich der Balkonböden und Wartung der Fugen auf den Balkonböden

Wie bereits im Bericht erläutert gab es am 10. August 2016 einen Ortstermin mit Herrn Schott und der Fa. Nitsche. Dabei wurden verschiedene Balkone in Augenschein genommen. Die Fa. Nitsche empfiehlt die Fugen auf den Balkonen zu erneuern und, falls Risse im Estrich vorhanden sind, diese zu verschließen und den Bodenanstrich zu erneuern. Das erstellte Angebot der Fa. Nitsche wurde den Eigentümern am 18. Oktober 2016 zur Verfügung gestellt. Bisher haben 18 Eigentümer in einer Rückmeldung erklärt die Arbeiten auf dem Balkon durchführen zu lassen und die Kosten dafür zu übernehmen. Herr Schott zitiert einen Auszug aus der Teilungserklärung. Darin heisst es: „ ... wie Sondereigentum gehandelt wird, auch wenn es nicht zum Sondereigentum gehört soweit vorhanden die Balkone und Loggien, mit Ausnahme der tragenden Teile (Balkonplatte) und der Brüstung.“ Weiterhin heisst es: „ ... Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst Die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung der im Sondereigentum stehenden Räume und Gebäudeteile hat jeder Wohnungseigentümer selbst zu tragen.“ Nach der Aussprache entscheidet die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen der Eigentümergemeinschaft, die Fa. Nitsche zu beauftragen die Fugen und den Anstrich einzelner Balkone zu erneuern, sofern sich die betroffenen Eigentümer bereit erklären die Kosten zu übernehmen. Die Kosten werden den Eigentümern der betroffenen Balkone in Rechnung gestellt.

Vor der Abstimmung zum TOP 09 sind 90 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 90 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 10 der Tagesordnung: Beschilderung der oberirdischen Kfz.-Abstellplätze

Aus der Reihe der Eigentümergemeinschaft wurde der Wunsch geäußert diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Die Idee ist es, die Beschilderung der Stellplätze einheitlich zu gestalten. Da aus der Reihe der anwesenden Eigentümer niemand einen Antrag stellt wird dieser Tagesordnungspunkt beendet.

Zu Punkt 11 der Tagesordnung: Genehmigung zum Einbau von weiteren Fenstern in der Gewerbeeinheit Nr. 82 zur Giselherstraße und zum Giselherplatz hin

Aus der Reihe der Eigentümergemeinschaft wurde der Wunsch geäußert diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Der zurzeit leerstehende Supermarkt soll in Zukunft als Büro genutzt werden, hierzu sind Umbauarbeiten erforderlich. In der Eigentümerversammlung am 16.11.2001 wurden unter dem TOP 06 bereits Beschlüsse gefasst, die für die den Eigentümer der Gewerbeeinheit Nr. 82 ausreichend sind. Die Arbeiten sollen in ca. 2 Monaten beginnen und werden voraussichtlich 3-4 Wochen dauern. Die Verwaltung wird beim Eigentümer die Baupläne einholen. Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschlussfassung beendet.

Zu Punkt 12 der Tagesordnung: Hausmeistertätigkeit

In der letzten Eigentümerversammlung wurde die Verwaltung unter dem TOP 11 gebeten Angebote von Hausmeisterfirmen einzuholen. Die Angebote der Fa. HMS Marx, Fa. Ziegle und Onay Immobilien Service wurden den Eigentümern zur Verfügung gestellt. In der Eigentümerversammlung stellt sich heraus, dass niemand einen Wechsel wünscht. Aus der Reihe der anwesenden Eigentümer stellt niemand einen Antrag. Der Tagesordnungspunkt wird daher ohne Beschlussfassung beendet.

Zu Punkt 13 der Tagesordnung: Aufstellen von Fahrradboxen auf einzelnen Stellplätzen

Aus der Reihe der Eigentümergemeinschaft wurde der 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 90 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 73 Ja-Stimmen 10 Nein-Stimmen 7 Enthaltungen

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

Zu Punkt 14 der Tagesordnung: Nutzung der Tiefgarage

Herr Schott erläutert, dass laut Landesbauordnung in der Tiefgarage lediglich Fahrzeuge abgestellt werden dürfen. Andere Gegenstände die eine Brandlast darstellen, dürfen in der Garage nicht gelagert werden. Nach Aussage von Mitbewohnern werden einzelne Garagen zum Teil als Werkstatt genutzt, was nicht zulässig ist. Einzelne Eigentümer wurden bereits angeschrieben mit der Bitte dafür zu sorgen, dass die Garagen nicht wiederrechtlich genutzt werden.

Zu Punkt 15 der Tagesordnung: Verschiedenes

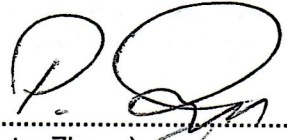
- In der nächsten Eigentümerversammlung soll über den Einbau von Wasserzählern beraten und ggf. beschlossen werden.
- Die Verwaltung wird gebeten, das Efeu an der Müllbox hinter dem Haus Giselherplatz 5 bzw. 7 zurückschneiden zu lassen.

Die Eigentümerversammlung wird vom Versammlungsleiter um 19:47 Uhr beendet. Alle Tagesordnungspunkte wurden behandelt.

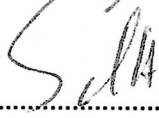
Ludwigshafen, den 23.6.17


.....
(Ursula Reifel)

.....
(Klaus Mühlberger)


.....
(Peter Zirzow)

Haßloch, den 21.06.2017


.....
(Verwalter)