

Niederschrift

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

am Dienstag, den 14. August 2018

Kleintierzuchtverein
Am Kanal 11
67227 Frankenthal

EINGEGANGEN
29. Aug. 2018

Versammlungsbeginn: 18:07 Uhr
Versammlungsende: 21:00 Uhr

Anwesend oder durch gültige Vollmacht vertreten:

- a) 60 anwesende stimmberechtigte Sondereigentümer
- b) 43 vollmachtlich vertretene Sondereigentümer

103 gültige Stimmen = 3.722 von 5.000 Miteigentumsanteilen

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

Die Tagesordnung entspricht dem Einladungsschreiben vom 15. Juni 2018.

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 72,62 % 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 der Bewohner, bei den Familien Harnoth und Hellmann für die Pflege der Grünanlage und die Hausmeistertätigkeit.

Frau und Herr Harnoth haben die Arbeiten für die Hausmeistertätigkeit und Gartenpflege niedergelegt. Neuer Hausmeister ist seit dem 01.07.2018 Frau Misic aus dem Haus Gernotstr. 12. Für die Gartenpflege ist seit dem 01.05.2018 Herr Misic aus dem Haus Gernotstr. 12 zuständig.

In der Eigentümerversammlung am 06.06.2017 wurde unter dem TOP 07 beschlossen einen neuen Energieausweis über die Fa. Kalorimeta zu beantragen. Die Kosten beliefen sich auf 356,64 € und wurden, wie beschlossen in der Abrechnung 2017, über das Konto „Sonstige Kosten“ abgerechnet. Die neuen Energieausweise wurden im September 2017 an die Eigentümer verschickt.

Am 03.08.2017 wurde die Fa. Nitsche damit beauftragt an 19 Balkonen die elastischen Fugen zu erneuern und die Balkone zu beschichten. Die Beschichtung kann nur an Balkonen ausgeführt werden die nicht gefliest sind. Die Ausführung sollte Ende Oktober 2017 beginnen. Wetterbedingt war dies aber nicht möglich. Da die Fa. Nitsche im Jahr 2018 sehr ausgelastet ist, konnte bisher nur ein Balkon, bei dem dringender Handlungsbedarf bestand, bearbeitet werden.

Die Verwaltung berichtet über die häufigen Verstopfungen in den Abflussrohren des Hauses Giselherstr. 55. Es kam mehrfach zu Verstopfungen durch nicht feststellbares Material, Verschlämmungen oder Fett.

Zu Punkt 03 der Tagesordnung: Abrechnung 2017

Die Abrechnung für das Jahr 2017 wurde nach der Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat allen Eigentümern mit dem Einladungsschreiben zur Eigentümerversammlung zugeschickt. Die Abrechnung beinhaltet die im Abrechnungszeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 angefallenen Kosten zur Unterhaltung der Wohnanlage.

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

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die von der Verwaltung vorgelegte Gesamt- und Einzelabrechnung für den Zeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2017 wird hiermit anerkannt. Die sich aus den Einzelabrechnungen 2017 ergebenden Erstattungen werden Ende August 2018 auf die von den Eigentümern angegebenen Konten überwiesen. Die sich aus den Einzelabrechnungen 2017 ergebenden Nachzahlungen werden Ende August 2018 per Lastschrift von den von den Eigentümern angegebenen Konten eingezogen.

Vor der Abstimmung zum TOP 03 sind 101 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 101 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 04 der Tagesordnung: Wirtschaftsplan 2018

Der Wirtschaftsplan 2018 wurde allen Eigentümern mit der Einladung zur Eigentümerversammlung zugeschickt. Nach kurzer Erläuterung des Wirtschaftsplans 2018 fasst die Eigentümergemeinschaft folgenden Beschluss:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Der von der Verwaltung vorgelegte Wirtschaftsplan 2018 mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 384.650,00 € wird hiermit anerkannt. Er gilt ab dem 01. September 2018 und bleibt so lange gültig, bis ein neuer Wirtschaftsplan durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen wird.

Vor der Abstimmung zum TOP 04 sind 101 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 101 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 2017 Entlastung erteilt.

Vor der Abstimmung zum TOP 05 sind 101 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 101 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 2017 Entlastung erteilt.

Vor der Abstimmung zum TOP 06 sind 101 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 101 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 07 der Tagesordnung: Sanierung der Fassade

In den vergangenen Jahren wurde die Fassaden- und Balkonsanierung wiederholt thematisiert. Die jährliche Instandhaltungsrücklage wurde angehoben, um in absehbarer Zeit eine derartige Sanierung finanzieren zu können. Die Verwaltung erläutert eine mögliche Vorgehensweise bei der Sanierung des Gebäudes. Zunächst soll ein Ing.-Büro den Bestand und die vorhandenen Schäden aufnehmen um im Anschluss der Eigentümergemeinschaft Sanierungsvorschläge zu unterbreiten und dafür Kostenschätzungen zu erstellen. Danach hat die Eigentümergemeinschaft in einer Eigentümerversammlung über die Sanierungsvorschläge zu entscheiden. Das Ing.-Büro soll mit der Ausschreibung der festgelegten Sanierungsmaßnahmen beauftragt werden. Nach Auswertung der Ausschreibung hat die Eigentümergemeinschaft in einer Eigentümerversammlung über die Beauftragung der entsprechenden Handwerker zu entscheiden.

Nach einer ausführlichen 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 Fassade und die Balkone sanieren zu lassen. Mit der Ausschreibung und Bauleitung soll ein Ingenieur- bzw. Architektenbüro beauftragt werden. In der ersten Phase sollen die Leistungen bis zur Vorbereitung der Ausschreibung beauftragt werden.

Die Kosten für die erste Phase in Höhe von bis zu 25.000,00 € werden aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Über den Umfang der Sanierung entscheidet die Eigentümergemeinschaft, nach Vorlage der Sanierungsvorschläge, in einer späteren Eigentümerversammlung.

Vor der Abstimmung zum TOP 07 sind 103 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

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

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 10 der Tagesordnung: Montage eines Klimagerätes Giselherstraße 61, WE-80, 3. OG mitte

Der Miteigentümer der Wohnung WE-80 hatte darum gebeten diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen und erläutert den anwesenden Eigentümern sein Vorhaben. Nach der Aussprache entscheidet die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Dem Miteigentümer der Wohnung WE-80 wird es gestattet ein Klimagerät auf dem Dach des Hauses Giselherstraße 61 fachgerecht montieren zu lassen. Sämtlich Kosten und Folgekosten gehen zu Lasten des Eigentümers der Wohnung WE-80. In der Zeit von 22:00 und 06:00 Uhr darf das Gerät nicht betrieben werden.

Vor der Abstimmung zum TOP 10 sind 103 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 22 Ja-Stimmen 50 Nein-Stimmen 31 Enthaltungen

Der Antrag wird abgelehnt.

Zu Punkt 11 der Tagesordnung: Aufstellen eines Fahrradständers vor dem Haus Giselherplatz 11

Aus der Reihe der Eigentümergemeinschaft wurde der Wunsch geäußert diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Die anwesende Eigentümerin nimmt den Antrag zurück. Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschlussfassung beendet.

Zu Punkt 12 der Tagesordnung: Entfernen des großen Baumes an der Gernotstr. 10

Miteigentümer aus dem Haus Gernotstr. 10 haben gebeten diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen, da das Tageslicht nicht mehr durch die Fenster eindringen. In Ludwigshafen gibt es keine Baumschutzsatzung, trotzdem kann das Entfernen eines großen Baumes einen genehmigungsbedürftigen Eingriff in Natur nach dem Bundesnaturschutzgesetz darstellen. Dabei kommt es auf die Größe, Art und Standort des Baumes an. 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, den großen Baum an der Gernotstr. 10 fällen zu lassen. Bei der Stadt Ludwigshafen ist eine entsprechende Fällgenehmigung einzuholen. Falls eine Ersatzpflanzung gefordert wird, so ist diese umzusetzen. Die Kosten für die Fällung und die geforderte Ersatzpflanzung sollen 1.500,00 € nicht übersteigen und werden in der Jahresabrechnung nach Miteigentumsanteilen auf die Eigentümer umgelegt. Der Wurzelstock soll mit entfernt werden.

Vor der Abstimmung zum TOP 12 sind 100 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 19 Ja-Stimmen 7 Nein-Stimmen 74 Enthaltungen

Der Antrag wird angenommen.

Zu Punkt 13 der Tagesordnung: Montage einer Auffahrschiene für Fahrräder vom Keller zum EG

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 Fahrradschiene machen. Nach kurzer Aussprache haben die Eigentümer der einzelnen Häuser die Möglichkeit über entsprechende Anträge zu entscheiden:

Die Eigentümer des Hauses Gernotstr. 18 mögen beschließen:

Den Miteigentümern des Hauses Gernotstr. 18 wird es gestattet, auf eigene Kosten, eine Schiene für den Fahrradtransport unmittelbar am Treppenrand zu montieren. Die Kosten sowie die Folgekosten gehen zu Lasten dieser einzelnen Miteigentümer.

Vor der Abstimmung zum TOP 13 sind 6 stimmberechtigte Sondereigentümer des Hauses Gernotstr. 18 anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 5 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 1 Enthaltung

Der Antrag wird angenommen.

Zu Punkt 14 der Tagesordnung: Renovierung des Treppenhauses Giselherstr. 63

Aus der Reihe der Eigentümergemeinschaft wurde der Wunsch geäußert diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Nach kurzer Aussprache entscheidet die Eigentümergemeinschaft über folgenden Antrag:

Die Eigentümer des Hauses Giselherstr. 63 mögen beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen und auf Rechnung der Eigentümer des Hauses Giselherstr. 63, 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. 63 umgelegt und ist vier Wochen nach Mitteilung durch die Hausverwaltung fällig. Sie wird von den von den Eigentümern angegebenen Konten per Lastschrift eingezogen. Die Auftragsvergabe erfolgt nach Einholung von drei Angeboten. Über die Gestaltung entscheiden die Eigentümer des Hauses Giselherstr. 63 in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung.

Vor der Abstimmung zum TOP 14 sind 5 stimmberechtigte Sondereigentümer des Hauses Giselherstr. 63 anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

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

Der Antrag wird angenommen.

Zu Punkt 15 der Tagesordnung: Verschiedenes

- Die Verwaltung wird gebeten die Bewohner des Hauses Giselherstr. 55 anzuschreiben, dass im Treppenhaus keine Fahrräder, Kinderwägen, Roller und andere Gegenstände abgestellt werden dürfen.

Die Eigentümerversammlung wird vom Versammlungsleiter um 21:00 Uhr beendet. Alle Tagesordnungspunkte wurden behandelt.

Ludwigshafen, den 23.08.18

.....
(Ursula Reifel)

.....
(Klaus Mühlberger)

.....
(Peter Zirzow)

Haßloch, den 21.08.2018

.....
(Verwalter)