

Niederschrift

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

am Mittwoch, den 11. September 2019

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

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

EINGEGANGEN
24. Sep. 2019

Anwesend oder durch gültige Vollmacht vertreten:

- a) 67 anwesende stimmberechtigte Sondereigentümer
 - b) 37 vollmachtlich vertretene Sondereigentümer
- 104 gültige Stimmen = 3.756 von 5.000 Miteigentumsanteilen

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

Die Tagesordnung entspricht dem Einladungsschreiben vom 05. Juni 2019.

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 73,04 % der Miteigentumsanteile anwesend bzw. vertreten.

Herr Schott begrüßt den Architekten Herrn Thomas Ritzer, der zum Tagesordnungspunkt 07 eingeladen wurde und stellt folgenden Antrag zur Geschäftsordnung:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Der Tagesordnungspunkt 07 wird vor dem Tagesordnungspunkt 02 behandelt.

Vor der Abstimmung zum Antrag zur Geschäftsordnung sind 104 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 104 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 07 der Tagesordnung: Sanierung der Fassade und Balkone

In der letzten Eigentümerversammlung am 14. August 2019 wurde unter dem TOP 07 beschlossen einen Architekten mit der Ausschreibung und Bauleitung für die Sanierung der Fassade und Balkone zu beauftragen. Die Verwaltung hatte Termine mit Architekten und Bauingenieuren vor Ort. Im Anschluss hatte man sich, nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat, über die Beauftragung des Architekten Herrn Thomas Ritzer geeinigt. An mehreren Ortsterminen in der Wohnanlage hatte Herr Ritzer, zusammen mit Vertretern der Industrie und des Handwerks, die Gebäude begutachtet. Dabei wurde auch die Fassade an mehreren Stellen geöffnet und Balkone in Augenschein genommen, sowie Proben für weitere Untersuchungen entnommen. Im Anschluss hat der Architekt ein Gutachten erstellt und eine Kostenschätzung vorgenommen. Das Ergebnis der Kostenschätzung wurde den Eigentümern am 05. September 2019 zur Verfügung gestellt. Herr Ritzer erläutert in der Eigentümerversammlung das von ihm erarbeitete Sanierungskonzept und berichtet über die Untersuchungsergebnisse. Während der Aussprache steht er den anwesenden Eigentümern für Rückfragen zur Verfügung.

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, den Architekt Thomas Ritzer mit der Ausführungsplanung, Ausschreibung, Auswertung der Ausschreibung und Vorbereitung der Vergabe sowie den weiteren Leistungen der Leistungsphase 5-9 (HOAI) zu beauftragen. Der Architekt wird jeweils nach der erbrachten Leistung der jeweiligen Leistungsphasen vergütet. Bei einer Ausführungssumme von netto 855.000,00 € soll das Netto-Honorar an den Architekten 82.000,00 € nicht übersteigen. Das Architektenhonorar wird aus der Instandhaltungsrücklage finanziert.

Nach der Auswertung der Ausschreibungsunterlagen wird die Eigentümergemeinschaft in einer weiteren Eigentümerversammlung über die Beauftragung der ausführenden Firmen entscheiden.

Vor der Abstimmung zum TOP 07 sind 104 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 103 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme 0 Enthaltungen

Der Antrag wird angenommen.

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 Frau Misic für die Hausmeistertätigkeit und bei Herrn Misic und Frau Hellmann für die Pflege der Grünanlage.

Frau und Herr Harnoth hatten 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, neben Frau Hellmann, seit dem 01.05.2018 Herr Misic aus dem Haus Gernotstr. 12 zuständig.

In der Eigentümerversammlung am 14. August 2018 wurde unter dem TOP 12 beschlossen, den großen Baum an der Gernotstr. 10 fällen zu lassen. Die Arbeiten führte die Fa. Perner im Januar 2019 durch. Die Kosten für die Fällung und Ersatzpflanzung beliefen sich auf 1.487,50 € und wurden in der Jahresabrechnung 2019 über das Konto „Sonstige Kosten“ abgerechnet.

In der Eigentümerversammlung am 14. August 2018 haben die Eigentümer des Hauses Giselherstr. 63 unter dem TOP 14 beschlossen das Treppenhaus streichen zu lassen. In der außerordentlichen Eigentümerversammlung am 06. November 2018 wurde unter dem TOP 03 beschlossen die Fa. Grützmacher mit dem Streichen des Treppenhauses zu beauftragen. Die Arbeiten sollen ausgeführt werden, sobald einzelne Eigentümer ihre Wohnungseingangstüren erneuert haben.

Herr Schott berichtet, dass die Verwaltung im Dezember 2018 darüber informiert wurde, dass der Gasversorger, die DEG Deutsche Energie GmbH, Insolvenz angemeldet hat. Die Grundversorgung ist seitdem wieder über die TWL gewährleistet.

Zu Punkt 03 der Tagesordnung: Abrechnung 2018

Die Abrechnung für das Jahr 2018 wurde nach der Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat allen Eigentümern mit dem Einladungsschreiben zur Eigentümerversammlung zugeschickt. Aufgrund einer Korrektur der Heizkostenabrechnung musste die Abrechnung neu erstellt werden. Die Korrektur wurde den Eigentümern am 12. Juli 2019 zugeschickt.

Die Abrechnung beinhaltet die im Abrechnungszeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 angefallenen Kosten zur Unterhaltung der Wohnanlage.

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

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die von der Verwaltung vorgelegte Gesamt- und Einzelabrechnung vom 11.07.2019 für den Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2018 wird hiermit anerkannt. Die sich aus den Einzelabrechnungen 2018 ergebenden Erstattungen werden Anfang Oktober 2019 auf die von den Eigentümern angegebenen Konten überwiesen. Die sich aus den Einzelabrechnungen 2018 ergebenden Nachzahlungen werden Anfang Oktober 2019 per Lastschrift von den von den Eigentümern angegebenen Konten eingezogen.

Vor der Abstimmung zum TOP 03 sind 104 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 104 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 04 der Tagesordnung: Wirtschaftsplan 2019

Der Wirtschaftsplan 2019 wurde allen Eigentümern mit der Einladung zur Eigentümerversammlung zugeschickt. Aufgrund der korrigierten Heizkostenabrechnung musste der Wirtschaftsplan ebenfalls korrigiert werden. Dieser wurde den Eigentümern am 12. Juli 2019 zugeschickt.

Nach kurzer Erläuterung des Wirtschaftsplans 2019 fasst die Eigentümergeinschaft folgenden Beschluss:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Der von der Verwaltung vorgelegte Wirtschaftsplan 2019 vom 11.07.2019 mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 380.245,00 € wird hiermit anerkannt. Er gilt ab dem 01. Oktober 2019 und bleibt so lange gültig, bis ein neuer Wirtschaftsplan durch die Eigentümergeinschaft beschlossen wird.

Vor der Abstimmung zum TOP 04 sind 104 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 104 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 2018 Entlastung erteilt.

Vor der Abstimmung zum TOP 05 sind 104 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 104 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 2018 Entlastung erteilt.

Vor der Abstimmung zum TOP 06 sind 104 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 104 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 08 der Tagesordnung: Maßnahme gegen den Betrieb der Gaststätte im Innenhof über die Sondernutzungsfläche hinaus

Leider kommt es immer wieder zu Beschwerden über den Betrieb der Gaststätte „Zum Gießkännchen“. Anhand einer aufgelegten Folie erläutert Herr Schott den anwesenden Eigentümern das Sondernutzungsrecht an einem Teil der Hoffläche, welches den Eigentümern der Gewerbeeinheit laut Teilungserklärung eingeräumt wird. Das Sondernutzungsrecht befugt den Berechtigten zu jedweder gewerblich zulässigen Nutzung. Anwesende Eigentümer beschwerten sich über die enorme Ruhestörung und Verunreinigungen in der Wohnanlage durch Gäste und Besucher des Lokals. Bewohner angrenzender Wohnungen beschwerten sich über die laute Musik innerhalb des Lokals. Von anwesenden Miteigentümern und der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass bei Ruhestörungen das Ordnungsamt der Stadt Ludwigshafen zuständig ist.

Miteigentümer hatten bereits mehrfach Kontakt mit dem Ordnungsamt aufgenommen.

Mitbewohner, die erheblich durch die Ruhestörung aus dem Lokal beeinträchtigt werden, wollen als betroffenen Nachbarn beim Ordnungsamt erwirken, dass die gewerbliche Zulassung noch einmal überprüft wird und ggf. eingeschränkt oder aufgehoben werden soll. Die anwesenden Mitbewohner haben die Möglichkeit sich in einer Liste einzutragen, um gemeinsam beim Ordnungsamt vorstellig zu werden.

Zu diesen Tagesordnungspunkt wird kein Beschluss gefasst.

Zu Punkt 09 der Tagesordnung: Reparatur des Daches Giselherplatz 11

Der Eigentümer der Wohnung WE-57 hatte gebeten über diesen Punkt erneut beraten und ggf. beschließen zu lassen. Die Verwaltung hatte an zwei Ortsterminen, einmal mit dem Dachdeckermeister Müller und ein weiteres Mal mit dem Architekten Ritzer das Dach in Augenschein genommen. Konkrete Undichtigkeiten am Dach konnten nicht festgestellt werden.

Im Rahmen der Fassaden- und Balkonsanierung soll das Gebäude so eingerüstet werden, dass auch eine Überprüfung der Dächer möglich ist. In diesem Zusammenhang soll auch das Dach des Hauses Giselherplatz 11 gründlich überprüft werden.

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt und ohne Beschlussfassung beendet.

Zu Punkt 10 der Tagesordnung: Erweiterung der Zaunanlage um das Gebäude Gernotstr. 10

Der Miteigentümer der Wohnung WE-138 hatte darum gebeten diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Anhand einer aufgelegten Folie erläutert Herr Schott an welcher Stelle der Zaun erweitert werden soll. Es ist mit Kosten in Höhe von ca. 2.050,00 € zu rechnen.

Von den anwesenden Eigentümer hält niemand die Erweiterung des Zaunes für erforderlich. Aus diesem Grund wird kein Antrag zur Abstimmung gestellt.

Zu Punkt 11 der Tagesordnung: Zusatzvereinbarung mit der Vodafone Kabel Deutschland

Die Vodafone Kabel Deutschland bietet den Eigentümern einen Vertrag mit einer Laufzeit von 24 Monaten an. Darin ist ein kostenloser Service, auch für das Hausnetz, enthalten.

Nach der Aussprache sehen die anwesenden Eigentümer keinen Bedarf den Vertrag mit einer Laufzeit von 24 Monaten abzuschließen. Daher wird der Tagesordnungspunkt ohne Beschlussfassung beendet.

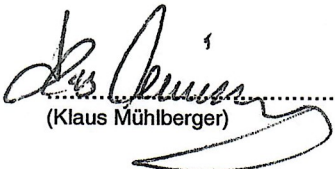
Zu Punkt 12 der Tagesordnung: Verschiedenes

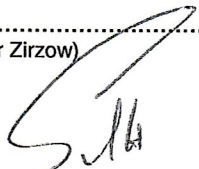
- Die Verwaltung weist darauf hin, dass mit der Niederschrift ein Infoblatt bezüglich der Datenschutzverordnung verschickt wird.

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

Ludwigshafen, den 17.09.19


.....
(Ursula Reifel)


.....
(Klaus Mühlberger)


.....
(Peter Zirzow)

Haßloch, den 13.09.2019


.....
(Verwalter)