

Niederschrift

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

am Dienstag, den 20. Oktober 2020

Bürgerhaus Oppau
Breuil-le-Sec-Platz
(Haupteingang neben der Rosenthalstraße)
67069 Ludwigshafen / Oppau

EINGEGANGEN
05. Nov. 2020

Versammlungsbeginn: 18:12 Uhr
Versammlungsende: 20:50 Uhr

Anwesend oder durch gültige Vollmacht vertreten:

- a) 53 anwesende stimmberechtigte Sondereigentümer
 - b) 50 vollmachtlich vertretene Sondereigentümer
- 103 gültige Stimmen = 3.787 von 5.000 Miteigentumsanteilen

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

Die Tagesordnung entspricht dem Einladungsschreiben vom 05. Oktober 2020.

Ergebnis der Eigentümerversammlung:

Zu Punkt 01 der Tagesordnung: Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Schott eröffnet um 18:12 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 18:12 Uhr sind 74,95 % 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 Frau Misic für die Hausmeistertätigkeit, bei Herrn Misic und Frau Hellmann für die Pflege der Grünanlage. Weiterhin bedankt sich Herr Schott bei den Reinigungskräften für die Reinigung der Treppenhäuser.

In der außerordentlichen Eigentümerversammlung des Hauses Giselherstr. 55 am 04.02.2019 wurde unter dem TOP 03 beschlossen die Klingelanlage durch die Fa. Baumann erneuern zu lassen. Die Arbeiten wurden im März 2019 ausgeführt. Die Kosten beliefen sich auf 2.272,34 € und wurden, wie beschlossen, in der Jahresabrechnung über das Konto „Instandhaltung HS J“ abgerechnet.

In der Eigentümerversammlung am 14.08.2018 wurde unter dem TOP 14 beschlossen das Treppenhaus streichen zu lassen. Es wurde zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung des Hauses Giselherstr. 63 eingeladen. In der Eigentümerversammlung am 06.11.2018 wurde unter TOP 03 die Farbe festgelegt. In einer weiteren außerordentlichen Eigentümerversammlung des Hauses Giselherstr. 63 wurde am 24.04.2019 unter dem TOP 03 beschlossen, im Rahmen der Treppenhaussanierung, die Zargen und Türblätter der Wohnungsabschlusstüren streichen zu lassen. Unter dem TOP 04 wurde beschlossen die Leuchten, Licht- und Klingeltaster im Treppenhaus ebenfalls erneuern zu lassen. Das Streichen des Treppenhauses, der Zargen und Türblätter wurde von der Fa. Grützmaker im Januar 2020 durchgeführt. Die Kosten beliefen sich auf 5.874,74 €. Die beschlossene Sonderumlage wurde im März 2020 von den von den Eigentümern angegebenen Konten eingezogen und werden in der Jahresabrechnung 2020 berücksichtigt. Die Erneuerung der Leuchten, Licht- und Klingeltaster wurden von der Fa. Baumann im März 2020 durchgeführt. Hier beliefen sich die Kosten auf 1.351,21 €. Diese werden in der Jahresabrechnung 2020 im Konto „Instandhaltung HS G“ abgerechnet.

In der Eigentümerversammlung am 11.09.2019 wurde unter dem TOP 07 beschlossen den Architekten Thomas Ritzer mit der Ausführungsplanung, Ausschreibung, Auswertung der Ausschreibung sowie Vorbereitung der Vergabe für die Fassaden- und Balkonsanierung zu beauftragen. Die Auswertung wurde den Eigentümern zusammen mit der Einladung zur Verfügung gestellt.

Zu Punkt 03 der Tagesordnung: Abrechnung 2019

Eine Verwaltungsbeiratssitzung konnte in diesem Jahr aufgrund der „Coronapandemie“ nicht durchgeführt werden. Die Ordner mit den Abrechnungsbelegen wurden dem Verwaltungsbeirat zur Verfügung gestellt. Nach erfolgreicher Prüfung und Klärung offener Fragen wurden die Abrechnungsunterlagen im April 2020 an die Eigentümer verschickt. Die Abrechnung beinhaltet die im Abrechnungszeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 angefallenen Kosten zur Unterhaltung der Wohnanlage. Herr Schott erläutert kurz die wesentlichen Abweichungen der Abrechnung 2019 zur Abrechnung 2018.

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 01.01.2019 bis 31.12.2019 wird hiermit anerkannt. Die sich aus den Einzelabrechnungen 2019 ergebenden Erstattungen werden Anfang November 2020 auf die von den Eigentümern angegebenen Konten überwiesen. Die sich aus den Einzelabrechnungen 2019 ergebenden Nachzahlungen werden Anfang November 2020 per Lastschrift von den von den Eigentümern angegebenen Konten eingezogen.

Vor der Abstimmung zum TOP 03 sind 103 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

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

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

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 04 behandelt.

Vor der Abstimmung zum Antrag zur Geschäftsordnung 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 07 der Tagesordnung: Sanierung der Fassade und Balkone

Der Architekt Thomas Ritzer erläutert die beiden Ausschreibungen. Insbesondere werden die verschiedenen Varianten der Balkon- und Fassadensanierung erklärt. Anschließend wird die Auswertung der eingegangenen Angebote erläutert.

Fragen aus der Eigentümerversammlung werden von Herr Ritzer und der Hausverwaltung beantwortet.

Über den Vorschlag Kabelkanäle für Kabelfernsehleitungen bzw. Digitalleitungen zu verlegen wird ausführlich beraten. Die Mehrheit der Eigentümer spricht sich jedoch mehrfach dafür aus, bei Bedarf eine Verlegung innerhalb des Gebäudes und nicht an der Fassade vorzunehmen.

Nach einer regen Aussprache stimmt die Eigentümerversammlung über folgende Anträge ab:

Antrag I:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft, den Architekten Thomas Ritzer mit den Leistungen: Vorbereitung der Vergabe, Mitwirkung bei der Vergabe, Objektüberwachung, Bauüberwachung und Dokumentation zu beauftragen. Die Gesamtkosten für den Architekten werden auf 9,5 % der anrechenbaren Kosten begrenzt und aus der Instandhaltungsrücklage finanziert.

Vor der Abstimmung von Antrag I 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.

Antrag II:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft, gemeinsam mit dem Architekten Thomas Ritzer auf der Grundlage der Ausschreibung für die Gerüstarbeiten mit den Firmen Gerüstbau BEGU GmbH, Erfurter Str. 23, 67165 Waldsee und Burkart Gerüstbau GmbH, Herrenalber Str. 53, 76287 Rheinstetten zu verhandeln und eine der beiden Firmen, nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat, mit den Gerüstarbeiten zu beauftragen. Die Kosten in Höhe von bis zu 145.000,00 € werden aus der Instandhaltungsrücklage finanziert.

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

Abstimmungsergebnis: 102 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 1 Enthaltung

Der Antrag wird angenommen.

Antrag III:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft, gemeinsam mit dem Architekten Thomas Ritzer auf der Grundlage der Ausschreibung für die Fassaden- und Balkonsanierung mit den Firmen Coloris GmbH, Speckweg 45-54, 68305 Mannheim, Thomas GmbH, Queichheimer Hauptstr. 20, 76829 Landau und KoBuk GmbH, Fischerstr. 23, 76726 Germersheim zu verhandeln und eine der drei Firmen, nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat, mit der Sanierung der Fassade und Balkone zu beauftragen. Im Rahmen der Sanierung sollen die Dächer und Dachrinnen von einem Dachdeckermeister überprüft und vorhandene Mängel behoben werden. Die Kosten in Höhe von bis zu 850.000,00 € werden aus der Instandhaltungsrücklage finanziert.

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

Abstimmungsergebnis: 102 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 1 Enthaltung

Der Antrag wird angenommen.

Nach den gefassten Beschlüssen verlässt Herr Ritzer die Eigentümerversammlung.

Zu Punkt 04 der Tagesordnung: Wirtschaftsplan 2020

Der Wirtschaftsplan 2020 wurde allen Eigentümern mit der Einladung zur Eigentümerversammlung zugeschickt. Nach kurzer Erläuterung des Wirtschaftsplans 2020 fasst die Eigentümergemeinschaft folgenden Beschluss:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Der von der Verwaltung vorgelegte Wirtschaftsplan 2020 mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 384.855,00 € wird hiermit anerkannt. Er gilt ab dem 01. November 2020 und bleibt so lange gültig, bis ein neuer Wirtschaftsplan durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen wird.

Vor der Abstimmung zum TOP 04 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 05 der Tagesordnung: Entlastung des Verwaltungsbeirat

Die Eigentümer mögen beschließen:

Dem Verwaltungsbeirat wird für seine Tätigkeit im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2019 Entlastung erteilt.

Vor der Abstimmung zum TOP 05 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 06 der Tagesordnung: Entlastung der Verwaltung

Die Eigentümer mögen beschließen:

Der Verwaltung wird für ihre Tätigkeit im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2019 Entlastung erteilt.

Vor der Abstimmung zum TOP 06 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 08 der Tagesordnung: Veränderung der Fensterfronten in der Gewerbeinheit GE-82, Gernotstr. 18 / Giselherstr. 55

Der Eigentümer der Gewerbeinheit GE-82 hat gebeten über diesen Punkt beraten und ggf. beschließen zu lassen. Auf Nachfrage beim Eigentümer konnte dieser der Verwaltung noch keine Skizzen über die Veränderung der Fensterfronten zur Verfügung stellen. Aus der Reihe der Eigentümerversammlung wird angeregt, die Arbeiten im Rahmen der durchzuführenden Fassaden- und Balkonsanierung in Angriff zu nehmen. Über diesen Punkt soll in der nächsten Eigentümerversammlung erneut beraten und ggf. beschlossen werden.

Zu diesen Tagesordnungspunkt wird kein Beschluss gefasst.

Zu Punkt 09 der Tagesordnung: Montieren von Fahrradständern auf den Pkw-Stellplätzen am Haus Gernotstr. 10

Miteigentümer hatten gebeten über diesen Punkt beraten und ggf. beschließen zu lassen. Anhand einer aufgelegten Folie wird der Ist-Zustand auf den Stellplätzen in der Gernotstr. 10 dargestellt. Geplant ist es auf den Pkw-Stellplätzen einen Fahrradbügel montieren zu lassen. Nach der Aussprache fasst die Eigentümerversammlung folgenden Beschluss:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Den Eigentümern der Sondernutzungsrechte an den Pkw-Stellplätzen vor dem Haus Gernotstr. 10 wird es gestattet, vorne auf dem Pkw-Stellplatz einen Fahrradständer bzw. Fahrradbügel montieren zu lassen. Die dahinter abgestellten Fahrzeuge dürfen nicht über den Parkplatz hinausragen. Sollte das der Fall sein, ist der Fahrradständer bzw. Fahrradbügel umgehend wieder zu entfernen. Sämtliche Kosten und Folgekosten gehen zu Lasten des jeweiligen Sondernutzungsberechtigten. Falls auf mehreren Pkw-Stellplätzen Fahrradständer montiert werden, sind diese in einer einheitlichen Ausführung anzubringen. Die Sondernutzungsberechtigten an den Pkw-Stellplätzen haben sich darüber zu einigen.

Vor der Abstimmung zum TOP 09 sind 101 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 100 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 1 Enthaltung

Der Antrag wird angenommen.

Zu Punkt 10 der Tagesordnung: Montage einer Klimaanlage für die Gewerbeinheit GE-69, Giselherstr. 61

Der Miteigentümer der GE-69 hatte gebeten über diesen Punkt beraten und ggf. beschließen zu lassen. Bereits im Jahr 2014 gab es einen Beschluss bzgl. der Montage eines Klimagerätes in der Gewerbeinheit GE-58. Aus der Reihe der anwesenden Eigentümer wird angeregt die Klimaanlage im Oberlicht der Tür einzubauen, wie dies schon in der Gewerbeinheit GE-30 der Fall ist. Nach der Aussprache fasst die Eigentümerversammlung folgenden Beschluss:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Dem Eigentümer der Gewerbeeinheit GE-69 wird es gestattet, ein Klimagerät über der Tür im Oberlicht, wie es in der Gewerbeeinheit GE-30, auf der linken Seite am Giselherplatz 7 bereits installiert ist, einbauen zu lassen. Die Arbeiten sind fach- und sachgerecht auszuführen. Das Klimagerät darf von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr nicht betrieben werden und muss von der Lautstärke her für Wohnbereiche geeignet sein. Die Kosten und Folgekosten gehen zu Lasten des Eigentümers der Gewerbeeinheit GE-69. Sollten die Ruhezeiten nicht eingehalten werden, ist der Eigentümer verpflichtet das Klimagerät wieder demontieren zu lassen.

Vor der Abstimmung zum TOP 10 sind 101 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 100 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 1 Enthaltung

Der Antrag wird angenommen.

Zu Punkt 11 der Tagesordnung: Änderung der Seitentür der Gewerbeeinheit GE-71 und GE-72, Giselherstr. 61

Miteigentümer hatten gebeten über diesen Punkt beraten und ggf. beschließen zu lassen. Anhand einer aufgelegten Folie erläutert Herr Schott das Vorhaben. Nach der Aussprache fasst die Eigentümerversammlung folgenden Beschluss:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Dem Eigentümer der Gewerbeeinheit GE-71 und GE-72 wird es gestattet die graue Stahl-Eingangstür gegen eine neue Tür, wie bildlich dargestellt, austauschen zu lassen. Das Oberlicht muss erhalten bleiben. Die Farbe ist einheitlich in der Farbe der anderen Türen zu gestalten. Die Arbeiten sind fach- und sachgerecht durchzuführen. Der Farbanstrich wird im Rahmen der Fassadensanierung noch festgelegt. Um Schäden an der Fassade zu vermeiden und den richtigen Farbton für die Tür auszuwählen wird empfohlen die Maßnahme im Rahmen der Fassadensanierung durchzuführen. Sämtliche Kosten und Folgekosten gehen zu Lasten des Eigentümers der Gewerbeeinheit GE-71 und GE-72.

Vor der Abstimmung zum TOP 11 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 12 der Tagesordnung: Maßnahmen gegen die Verstopfungen in der Abflussleitung im Haus Giselherstr. 55

Miteigentümer hatten gebeten über diesen Punkt beraten und ggf. beschließen zu lassen. In den vergangenen Jahren ist es immer wieder zu Verstopfungen und Überschwemmungen in den Wohnungen gekommen. Die Verwaltung bietet an sich mit den Eigentümern des Hauses Giselherstr. 55 vor Ort zu treffen um den Verlauf der Leitungen zu überprüfen. Nach der Aussprache fassen die Eigentümer des Hauses Giselherstr. 55 folgenden Beschluss:

Die Eigentümer des Hauses Giselherstr. 55 mögen beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, in Namen und auf Rechnung der Eigentümer des Hauses Giselherstr. 55, einmal jährlich die betroffenen und immer wieder verstopften Leitungen prüfen und reinigen zu lassen.

Vor der Abstimmung zum TOP 12 sind 6 stimmberechtigte Sondereigentümer des Hauses Giselherstr. 55 anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen


Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 13 der Tagesordnung: Verschiedenes

- Die Verwaltung wird gebeten die Absperrventile im Keller des Hauses Gernotstr. 14 überprüfen und ggf. die Oberteile austauschen zu lassen.
- In der nächsten Eigentümerversammlung soll über die Montage / Errichtung von Ladestationen für E-Autos beraten und ggf. beschlossen werden.


Die Eigentümerversammlung wird vom Versammlungsleiter um 20:50 Uhr beendet. Alle Tagesordnungspunkte wurden behandelt.

Ludwigshafen, den


.....
(Peter Zirzow)


.....
(Thomas Götz)

Haßloch, den 29.10.2020


.....
(Verwalter)