

Niederschrift

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

am Dienstag, den 20. Juli 2021

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

EINGEGANGEN
09. Aug. 2021

Versammlungsbeginn: 18:09 Uhr
Versammlungsende: 20:18 Uhr

Anwesend oder durch gültige Vollmacht vertreten:

- a) 53 anwesende stimmberechtigte Sondereigentümer
 - b) 40 vollmachtlich vertretene Sondereigentümer
- 93 gültige Stimmen = 3.414 von 5.000 Miteigentumsanteilen

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

Die Tagesordnung entspricht dem Einladungsschreiben vom 10. Juni 2021 und dem Ergänzungsschreiben vom 02.07.2021.

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.

Laut WEG-Reform 2020 ist die Versammlung unabhängig von der Anzahl der erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer oder deren Bevollmächtigten beschlussfähig.

Um 18:09 Uhr sind 67,68 % der Miteigentumsanteile anwesend bzw. vertreten.

Herr Schott bedankt sich bei allen anwesenden Eigentümern für ihr Erscheinen.

Herr Schott teilt der Eigentümerversammlung mit, dass der Architekt, Herr Thomas Ritzer, zur Eigentümerversammlung zum Tagesordnungspunkt 07 eingeladen wurde und schlägt vor, sobald Herr Ritzer erscheint den Tagesordnungspunkt 07 vorzuziehen. Dafür wird folgender Antrag zur Geschäftsordnung gestellt:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Der Tagesordnungspunkt 07 wird vorgezogen, sobald der Architekt Thomas Ritzer eingetroffen ist.

Vor der Abstimmung zum Antrag zur Geschäftsordnung sind 92 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 92 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig 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 und entschuldigt Herrn Mühlberger, der nicht an der Eigentümerversammlung teilnehmen kann.

Die Verwaltung bedankt sich außerdem, im Namen der Eigentümergemeinschaft und der Bewohner, bei Frau Mistic für die Hausmeistertätigkeit und bei Herrn Mistic und Frau Hellmann für die Pflege der Grünanlage.

In der Eigentümerversammlung am 20. Oktober 2020 wurde unter dem TOP 20 der Architekt Thomas Ritzer beauftragt mit zwei Gerüstbaufirmen und drei Anbietern der Fassaden- und Balkonsanierung Nachverhandlungen zu führen. Über die Ergebnisse der Verhandlung wird Herr Ritzer unter dem TOP 07 ausführlich berichten.

Zu Punkt 07 der Tagesordnung: Sanierung der Fassade und Balkone

Herr Ritzer berichtet über die Nachverhandlungen mit den Firmen Gerüstbau BEGU GmbH und Burkart Gerüstbau GmbH. Anhand einer vorgelegten Tabelle über die Auswertung der Ausschreibung und die Ergebnisse der Nachverhandlung werden die einzelnen Preispositionen erläutert. Der Architekt Thomas Ritzer empfiehlt der Eigentümergemeinschaft die Fa. Gerüstbau BEGU GmbH zu beauftragen.

Nach der Aussprache entscheidet die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag:

Antrag I:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft, die Firma Gerüstbau BEGU GmbH, Erfurter Str. 23, 67165 Waldsee mit den Gerüstbauarbeiten zu beauftragen. Die Ausführung ergibt sich aus den Ausschreibungsunterlagen des Architekten Thomas Ritzer und dem Angebot der Firma Gerüstbau BEGU GmbH. Die Kosten in Höhe von bis zu 145.000,00 € werden aus der Instandhaltungsrücklage finanziert.

Vor der Abstimmung von Antrag I zum TOP 07 sind 93 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 93 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Laut Beschluss der Eigentümerversammlung vom 20.10.2020 sollten mit den Firmen Coloris GmbH, Thomas GmbH und KoBuk GmbH bzgl. der Fassaden- und Balkonsanierung Nachverhandlungen geführt werden. Die Nachverhandlungen konnten lediglich mit der Fa. Coloris GmbH und Fa. KoBuk geführt werden. Die Fa. Thomas GmbH war zu keinem gemeinsamen Verhandlungstermin zu bewegen. Herr Ritzer erläutert anhand der vorgelegten Tabelle die Auswertung der Ausschreibung und das Ergebnis der Nachverhandlungen. In der Aussprache wird auf die Fragen der anwesenden Eigentümer eingegangen. Der Architekt Thomas Ritzer empfiehlt die Fa. Coloris GmbH zu beauftragen.

Nach der Aussprache entscheidet die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag:

Antrag II:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft, die Fa. Coloris GmbH, Speckweg 45-54, 68305 Mannheim mit der Sanierung der Fassade und Balkone zu beauftragen. Die Ausführung ergibt sich aus den Ausschreibungsunterlagen des Architekten Thomas Ritzer und dem Angebot der Fa. Coloris GmbH. 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 II zum TOP 07 sind 93 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 93 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Um Bauverzögerungen während der Baumaßnahme zu vermeiden wird von der Eigentümerversammlung festgelegt, dass über anstehende Fragen auch im schriftlichen Verfahren, mit einfacher Mehrheit, abgestimmt werden kann. Nach Erläuterung der Sachlage entscheidet die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag:

Antrag III:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die Festlegung eines Farbkonzepts oder Entscheidungen über Nachträge, die über das Sanierungskonzept oder den beschlossenen finanziellen Rahmen hinausgehen, kann im schriftlichen Verfahren in Textform mit einfacher Mehrheit entschieden werden.

Vor der Abstimmung von Antrag III zum TOP 07 sind 93 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 93 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Im Rahmen der Fassadensanierung hat die Eigentümergemeinschaft die Möglichkeit über ein Farbkonzept für die Fassade und Balkone zu entscheiden. Der Architekt Thomas Ritzer wird der Eigentümergemeinschaft Vorschläge unterbreiten. Zur Vorbesprechung des Farbkonzepts erklären sich mehrere Miteigentümer bereit mitzuwirken. Nach der Aussprache entscheidet die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag:

Antrag IV:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Neben dem Verwaltungsbeirat werden folgende Miteigentümer bei der Erstellung eines Farbkonzepts gehört:

- Frau Bund
- Frau Kljajic
- Herr Barth
- Herr Kral

Vor der Abstimmung von Antrag IV zum TOP 07 sind 93 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 93 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 03 der Tagesordnung: Abrechnung 2020

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 Mai 2021 an die Eigentümer verschickt. Die Abrechnung beinhaltet die im Abrechnungszeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 angefallenen Kosten zur Unterhaltung der Wohnanlage.

Herr Schott erläutert kurz die wesentlichen Abweichungen der Abrechnung 2020 zur Abrechnung 2019.

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

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die von der Verwaltung vorgelegte Gesamt- und Einzelabrechnung vom 11.05.2021 für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 wird hiermit anerkannt. Die sich aus den Einzelabrechnungen 2020 ergebenden Erstattungen werden im August 2020 auf die von den Eigentümern angegebenen Konten überwiesen. Die sich aus den Einzelabrechnungen 2020 ergebenden Nachzahlungen werden im August 2021 per Lastschrift von den von den Eigentümern angegebenen Konten eingezogen.

Vor der Abstimmung zum TOP 03 sind 93 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 93 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 04 der Tagesordnung: Wirtschaftsplan 2021

Der Wirtschaftsplan 2021 wurde allen Eigentümern mit der Einladung zur Eigentümerversammlung zugeschickt.

Nach kurzer Erläuterung des Wirtschaftsplans 2021 fasst die Eigentümergemeinschaft folgenden Beschluss:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Der von der Verwaltung vorgelegte Wirtschaftsplan 2021 vom 09.06.2021 mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 385.335,00 € wird hiermit anerkannt. Er gilt ab dem 01. August 2021 und bleibt so lange gültig, bis ein neuer Wirtschaftsplan durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen wird.

Vor der Abstimmung zum TOP 04 sind 93 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 93 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 2020 Entlastung erteilt.

Vor der Abstimmung zum TOP 05 sind 93 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 93 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 2020 Entlastung erteilt.

Vor der Abstimmung zum TOP 06 sind 93 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 93 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 08 der Tagesordnung: Austausch von Hauswasserstationen mit Rückspülfiltern in den Häusern

Die Fa. Hajok hat festgestellt, dass die Filter in den Häusern alt und in keinem guten Zustand mehr sind. Sehr stark betroffen ist das Haus Giselherstr. 63 und Gernotstr. 18. Hier sollten die Filter zeitnah erneuert werden. Herr Schott erläutert das vorliegende Angebot der Fa. Hajok.

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 alten Rückspülfilter in den einzelnen Häusern gegen Hauswasserstationen mit Rückspülfiltern ersetzen zu lassen. Die Kosten in Höhe von bis zu 2.300,00 € je Haus, werden auf die Eigentümer der jeweiligen Häuser über die Konten „Instandhaltung HS A bis HS O“ in der Jahresabrechnung umgelegt.

Vor der Abstimmung zum TOP 08 sind 93 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 93 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 09 der Tagesordnung: Erneuerung von Fußabstreifern in den Hauseingängen

Miteigentümer hatten darum gebeten, über diesen Punkt beraten und ggf. beschließen zu lassen. Herr Schott erläutert anhand einer aufgelegten Folie welche Materialien als Fußmatten verwendet werden können.

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 alten Fußabstreifer gegen Ripp-Rost-Matten mit Bürsten austauschen zu lassen. Der Austausch soll nach der Fassadensanierung erfolgen. Die Kosten in Höhe von bis zu 190,00 € je Haus, werden auf die Eigentümer der jeweiligen Häuser über die Konten „Instandhaltung HS A bis HS O“ in der Jahresabrechnung umgelegt.

Vor der Abstimmung zum TOP 09 sind 93 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 91 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme 1 Enthaltung

Der Antrag wird angenommen.

Zu Punkt 10 der Tagesordnung: Absperrung der Zufahrt zum ehemaligen Tedi-Markt

In den vergangenen Jahren, in denen die Gewerbeeinheit nicht genutzt wurde, wurden immer wieder Fahrzeuge in der Zufahrt geparkt. Dies erschwert zum Teil die Bereitstellung der Container und die Müllentsorgung. Aus der Reihe der Eigentümerversammlung wurde angefragt ob es möglich ist, diesen Bereich abzusperren. Inzwischen gab es einen Eigentümerwechsel. Der neue Eigentümer plant den Umbau der Gewerbeeinheit und wird in Zukunft die Zufahrt wieder nutzen. Eine Absperrung ist daher weder möglich noch sinnvoll. Es soll jedoch darauf hingewiesen werden, dass in der Zufahrt keine Fahrzeuge abgestellt werden dürfen. Es wird kein Antrag gestellt.

Zu Punkt 11 der Tagesordnung: Montage / Errichtung von Ladestationen für E-Autos

Nach der WEG-Reform 2020 gibt der § 20 jedem Wohnungseigentümer das Recht bauliche Veränderungen zu fordern, die dem Laden von E-Fahrzeugen dienen. Die Veränderungen dürfen aber nur nach der Genehmigung durch die Eigentümergemeinschaft in Angriff genommen werden. Die Verwaltung bittet die Eigentümer, die für sich oder ihre Mieter Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge benötigen oder planen, sich bei der Verwaltung zu melden.

Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschlussfassung beendet.

Zu Punkt 12 der Tagesordnung: Umbau der Gewerbeeinheit in eine Intensiv-Wohngemeinschaft / ein Seniorenheim, Antrag des Eigentümers der Gewerbeeinheit GE-082

Herr Schott weist auf die Vereinbarung der Teilungserklärung § 3 Punkt 2 hin. Darin ist festgelegt, dass Gewerbeeinheit auch zu Wohnräumen umgewandelt werden dürfen, sofern die bauordnungsrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Der anwesende Eigentümer der Gewerbeeinheit GE-082 erläutert der Eigentümerversammlung sein Vorhaben, die Gewerbeeinheit in eine Intensiv-Wohngemeinschaft bzw. ein Seniorenheim umzubauen.

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird kein Antrag gestellt. Er wird ohne Beschlussfassung beendet.

Zu Punkt 13 der Tagesordnung: Verschiedenes

- Anwesende Eigentümer beschwerten sich erneut über die Ruhestörung durch das Lokal „Zum Gießkännchen“. Blumenbeete und der öffentliche Bereich wird von angetrunkenen Gästen verschmutzt und verunreinigt.

Die Vertreter des Verwaltungsbeirat werden eine Unterschriftenliste anfertigen und diese dann dem Ordnungsamt vorlegen.

Die Verwaltung empfiehlt bei Verstößen gegen die Ruhestörung sich an das Ordnungsamt bzw. an die zuständige Polizeibehörde zu wenden.

Aus der Reihe der Eigentümerversammlung wird empfohlen auch die Gewerbeaufsicht darüber in Kenntnis zu setzen und um einen Ortstermin zu bitten.

- Die Verwaltung wird gebeten die ausgeblichenen Hinweisschilder auf dem Grundstück erneuern zu lassen.
- Die Verwaltung wird gebeten Hinweisschilder zur Mülltrennung an den Müllplätzen anbringen zu lassen.
- Falls Eigentümer für sich oder ihre Bewohner Parkausweise benötigen können diese von der Verwaltung hergestellt und den Eigentümern zur Verfügung gestellt werden.
- Aus der Reihe der Eigentümerversammlung wird darauf hingewiesen, dass es einzelne Motorradfahrer in der Tiefgarage gibt, die mit ihren Motorrädern einen unnötigen und überflüssigen Lärm verursachen, der als extrem störend empfunden wird.

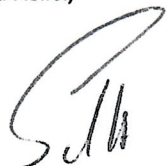
Die Eigentümerversammlung wird vom Versammlungsleiter um 20:18 Uhr beendet. Alle Tagesordnungspunkte wurden behandelt.

Ludwigshafen, den 05.08.21


.....
(Ursula Reifel)


.....
(Peter Zirzow)

Haßloch, den 04.08.2021


.....
(Verwalter)