

Niederschrift

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

am Montag, den 19. Juni 2023

Heinrich Pesch Haus
Frankenthaler Str. 229
67059 Ludwigshafen

EINGEGANGEN
29. Juni 2023

Versammlungsbeginn: 17:02 Uhr
Versammlungsende: 19:50 Uhr

Anwesend oder durch gültige Vollmacht vertreten:

- a) 46 anwesende stimmberechtigte Sondereigentümer
 - b) 32 vollmachtlich vertretene Sondereigentümer
- 78 gültige Stimmen = 2.692 von 5.000 Miteigentumsanteilen

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

Die Tagesordnung entspricht dem Einladungsschreiben vom 15. Mai 2023.

Ergebnis der Eigentümerversammlung:

Zu Punkt 01 der Tagesordnung: Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Schott eröffnet um 17:02 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 17:02 Uhr sind 66 Eigentümer anwesend bzw. in Vollmacht vertreten. Das entspricht 46,98 % der Miteigentumsanteile

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

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. Herr Mühlberger hat zum Ende des Jahres 2022 seine Gewerbebeein-
haltung verkauft und kann somit nicht mehr an der Eigentümerversammlung teilnehmen.

Die Verwaltung bedankt sich außerdem, im Namen der Eigentümergemeinschaft und der Bewohner, bei Frau Mistic für die Hausmeistertätigkeit und bei Herrn Mistic und Frau Laue für die Pflege der Grünanlage. Frau Laue hatte die Gartenpflege zum 01.05.2022 übernommen.

In der Eigentümerversammlung am 20.07.2021 wurde unter dem TOP 08 beschlossen, die alten Rückspülfilter in den einzelnen Häusern gegen Hauswasserstationen mit Rückspülfilter zu ersetzen. Die Arbeiten wurden Ende Mai 2022 von der Fa. Hajok durchgeführt. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 25.490,57 € und werden in der Jahresabrechnung 2022 auf die einzelnen Häuser nach Miteigentumsanteilen abgerechnet.

Der Kostenrahmen bzgl. der Fassaden- und Balkonsanierung beläuft sich auf 1.127.580,00 €. Im Jahr 2021 – 2023 sind bisher Rechnungen in Höhe von 876.808,18 € eingegangen, so dass noch Mittel in Höhe von 250.771,85 € vorhanden sind. Die Maßnahme wird voraussichtlich Mitte des Sommers 2023 abgeschlossen sein. Erst danach wird man die Gesamtkosten kennen.

Zu Punkt 03 der Tagesordnung: Abrechnung 2022

Die Abrechnung für das Jahr 2022 wurde nach der Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat allen Eigentümern mit dem Einladungsschreiben zur Eigentümerversammlung zugeschickt. Die Abrechnung beinhaltet die im Abrechnungszeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 angefallenen Kosten zur Unterhaltung der Wohnanlage.

Herr Schott erläutert kurz die wesentlichen Abweichungen der Abrechnung 2022 zur Abrechnung 2021.

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 01.01.2022 bis 31.12.2022 wird hiermit anerkannt. Die sich aus den Einzelabrechnungen 2022 ergebenden Erstattungen werden Ende Juni 2023 auf die von den Eigentümern angegebenen Konten überwiesen. Die sich aus den Einzelabrechnungen 2022 ergebenden Nachzahlungen werden Ende Juni 2023 per Lastschrift von den von den Eigentümern angegebenen Konten eingezogen.

Vor der Abstimmung zum TOP 03 sind 78 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 78 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 04 der Tagesordnung: Wirtschaftsplan 2023

Der Wirtschaftsplan 2023 wurde allen Eigentümern mit der Einladung zur Eigentümerversammlung zugeschickt.

Nach kurzer Erläuterung des Wirtschaftsplans 2023 fasst die Eigentümergemeinschaft folgenden Beschluss:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Der von der Verwaltung vorgelegte Wirtschaftsplan 2023 mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 432.970,00 € wird hiermit anerkannt. Er gilt ab dem 01. Juli 2023 und bleibt so lange gültig, bis ein neuer Wirtschaftsplan durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen wird.

Vor der Abstimmung zum TOP 04 sind 78 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 78 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 2022 Entlastung erteilt.

Vor der Abstimmung zum TOP 05 sind 78 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 78 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 06 der Tagesordnung: Wahl eines neuen Verwaltungsbeirats

Herr Klaus Mühlberger scheidet als Verwaltungsbeiratsmitglied aus, da er seine Gewerbeinheit zum Ende des Jahrs 2022 verkauft hat. Aus der Reihe der Eigentümerversammlung wird Frau Petra Scherer als neue Kandidatin für den Verwaltungsbeirat vorgeschlagen.

Im Anschluss beschließen die Eigentümer über folgenden Antrag:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die Miteigentümerin Frau Petra Scherer wird mit in den Verwaltungsbeirat, bestehend aus Ursula Reifel und Peter Zirzow, gewählt.

Vor der Abstimmung zum TOP 06 sind 78 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 78 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Frau Scherer nimmt die Wahl an.

Zu Punkt 07 der Tagesordnung: widerrechtlich eingebaute Tore vor den Einzelgaragen in der Tiefgarage sowie Brandlasten in der Tiefgarage und auf den Fluchtwegen

Herr Schott teilt mit, dass bei der wiederkehrenden Prüfung der Tiefgarage am 27.06.2023 durch die Stadt Ludwigshafen bemängelt wurde, dass einige Stellplätze ohne Baugenehmigung mit Toren verschlossen wurden. Für diese bauliche Änderung ist ein Bauantrag auf Genehmigung bei der Bauaufsicht zu stellen. Bis zur Erteilung der Baugenehmigung sind die Tore offen zu halten und dauerhaft zu verriegeln, damit diese nicht geschlossen werden können.

Weiterhin wurde festgestellt, dass neben Fahrzeugen auch hohe Brandlasten in Form von brennbaren Gegenständen wie Regale, Tische, Schränke, Holzpaletten, Reifen usw. gelagert werden, die umgehend zu entfernen sind.

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird kein Antrag gestellt.

Zu Punkt 08 der Tagesordnung: Bauantrag für den Einbau von Garagentoren vor einzelnen Tiefgaragenstellplätzen

Wie unter TOP 07 berichtet wurden einige Stellplätze ohne Baugenehmigung mit Toren verschlossen. Es wurden alle Eigentümer von Tiefgaragenstellplätzen angeschrieben, ob diese bereit sind nachträglich einen Bauantrag für die Errichtung des Tores zu stellen. Nachdem die Rückantworten vorlagen wurde der Architekt Ritzer damit beauftragt einen Bauantrag zu stellen. Sobald eine Stellungnahme der Baubehörde oder die Baugenehmigung vorliegt, werden die Garageneigentümer informiert.

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird kein Antrag gestellt.

Zu Punkt 09 der Tagesordnung: Montage einer Wallbox und Verlegung von Strom in der Tiefgarage für den Stellplatz TG-358

Aus der Reihe der Eigentümergemeinschaft wurde die Verwaltung gebeten diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Nach der Aussprache entscheidet die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Den Eigentümern des Stellplatzes Nr. 358 in der Tiefgarage wird es gestattet innerhalb des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 358 eine Wallbox, zum Laden eines Elektrofahrzeugs, montieren zu lassen. Sämtliche Kosten und Folgekosten sind von den Eigentümern des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 358 zu tragen.

Voraussetzung ist, dass vor Beginn der Installation die erforderlichen Genehmigungen, z. B. des Energieversorgers vorliegen. Die Arbeiten sind fach- und sachgerecht auszuführen und die Vorschriften, insbesondere die des Brandschutzes, müssen eingehalten werden. Die Verwaltung ist vor dem Einbau über den Beginn der Installation zu informieren.

Vor der Abstimmung zum TOP 09 sind 78 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 73 Ja-Stimmen 2 Nein-Stimmen 3 Enthaltungen

Der Antrag wird angenommen.

Zu Punkt 10 der Tagesordnung: Montage von Solarpaneelen an den Balkonen

Aus der Reihe der Eigentümergemeinschaft wurde die Verwaltung gebeten diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Nach der Aussprache entscheidet die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Den Miteigentümern wird es gestattet, Plugin- / Balkonsolarmodule an den Balkonbrüstungen in den oberen Wohnungen zu montieren. Die Arbeiten sind fach- und sachgerecht auszuführen. Gleiches gilt für die elektrischen Anschlüsse dieser Module. Dabei sind die Vorgaben der Energieversorger einzuhalten. Die Module dürfen die Brüstungsgröße, nach unten, zur Seite oder nach oben, nicht überschreiten. Sie dürfen nicht über die Brüstungsplatten hinausragen. Sämtliche Kosten und Folgekosten gehen zu Lasten der entsprechenden Wohnungseigentümer.

Vor der Abstimmung zum TOP 10 sind 78 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 15 Ja-Stimmen 61 Nein-Stimmen 2 Enthaltungen

Der Antrag wird abgelehnt.

Zu Punkt 11 der Tagesordnung: Kündigung des gemeinschaftlichen Vertrags für Kabelfernsehen

Aus der Reihe der Eigentümergemeinschaft wurde die Verwaltung gebeten diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Aktuell besteht ein Vertrag der jederzeit mit einer Kündigungsfrist von vier Wochen kündbar ist. Nach der Aussprache entscheidet die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt den bestehenden Kabelvertrag mit der Vodafone zum nächstmöglichen Termin zu kündigen.

Vor der Abstimmung zum TOP 11 sind 78 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 3 Ja-Stimmen 56 Nein-Stimme 19 Enthaltungen

Der Antrag wird abgelehnt.

Zu Punkt 12 der Tagesordnung: Nutzung der Gewerbeeinheit (ehemaliges Lokal „Zum Gießkännchen“)

Das Mietverhältnis mit dem Inhaber des Lokals „Zum Gießkännchen“ wurde Ende März 2023 beendet. Aktuelle steht die Gewerbeeinheit leer.

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird kein Antrag gestellt.

Zu Punkt 13 der Tagesordnung: Aufstellen eines Fahrradständers vor dem Haus Gernotstr. 14

Aus der Reihe der Eigentümergemeinschaft wurde die Verwaltung gebeten diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Nach der Aussprache entscheidet die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, dafür zu sorgen, dass in Blumenbeeten keine Pflastersteine abgelegt werden. Eine Genehmigung hierzu erfolgt durch einen Beschluss der Eigentümerversammlung.

Vor der Abstimmung zum TOP 13 sind 77 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 66 Ja-Stimmen 8 Nein-Stimmen 3 Enthaltungen

Der Antrag wird angenommen.

Zu Punkt 14 der Tagesordnung: Anbringen von Blumenkästen am Balkongeländer

Im Rahmen der Fassaden- und Balkonsanierung wurde immer wieder festgestellt, dass an Balkongeländern Blumenkästen angebracht wurden. Herr Schott zitiert die Hausordnung. Darin heisst es: „... dürfen Balkonkästen nur zur Balkonaußenseite hin angebracht werden.“ Bei der Verwaltung haben sich mehrfach mehrere Eigentümer über die Blumenkästen am Balkon der Wohnung WE-126 beschwert. Die Verwaltung hatte den Eigentümer der Wohnung aufgefordert die „Holzkisten“ zu entfernen. Sollte die Eigentümergemeinschaft der Meinung sein, dass die Kisten zu entfernen sind, müsste die Verwaltung bevollmächtigt werden und beauftragt werden, weitere Schritte einzuleiten. Nach der Aussprache entscheidet die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die Verwaltung wird bevollmächtigt und beauftragt die Eigentümer der Wohnung WE-126 aufzufordern die am Balkon angebrachten Holzkästen zu entfernen. Sollte dies der Verwaltung außergerichtlich nicht gelingen ist ein Rechtsanwalt zu beauftragen das Entfernen der Holzkästen gerichtlich durchzusetzen.

Vor der Abstimmung zum TOP 14 sind 77 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 2 Ja-Stimmen 25 Nein-Stimmen 50 Enthaltungen

Der Antrag wird abgelehnt.

Zu Punkt 15 der Tagesordnung: Nutzung von Wohnungen als Gewerberäume z. B. Heilpraktiker

Aus der Reihe der Eigentümergemeinschaft wurde die Verwaltung gebeten diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. In der Teilungserklärung ist geregelt, dass Wohnungen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen. Es bedarf einer Zustimmung des Verwalters, wenn die Wohnungen gewerblich genutzt werden sollen.

Die Verwaltung kann nur Maßnahmen zustimmen, die entweder im Wohnungseigentumsgesetz, in der Teilungserklärung oder per Beschluss geregelt sind. Solange dies nicht der Fall ist, kann die Verwaltung nicht aufgrund von Vermutungen, wie die Eigentümergemeinschaft entscheiden würde, Genehmigungen erteilen.

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird kein Antrag gestellt.

Zu Punkt 16 der Tagesordnung: Antrag der Eigentümer der Wohnung WE-116, Gernotstr. 16, 3. OG rechts: Montage / Spannen eines Katzensetzes am Balkon

Der Eigentümer der Wohnung WE-116 hat die Verwaltung gebeten diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Nach der Aussprache entscheidet die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Den Eigentümern der Wohnung WE-116 wird es gestattet ein Katzensetz am Balkon zu montieren, ohne dass die Fassade angebohrt wird. Es dürfen keine Stangen montiert werden. Ansonsten sollen keine Gegenstände dauerhaft über die Balkonbrüstung hinausragen.

Vor der Abstimmung zum TOP 16 sind 77 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 44 Ja-Stimmen 8 Nein-Stimmen 25 Enthaltungen

Der Antrag wird angenommen.

Zu Punkt 17 der Tagesordnung: Antrag der Eigentümer der Wohnung WE-116, Gernotstr. 16, 3. OG rechts: Montage einer Klimaanlage mit der Montage des Außensplitgerätes auf dem Dach

Der Eigentümer der Wohnung WE-116 hat die Verwaltung gebeten diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Herr Schott zitiert einen Beschluss aus der Eigentümerversammlung vom 14.08.2018 bei dem die Montage eines Klimagerätes abgelehnt wurde. Die anwesende Eigentümerin zieht ihren Antrag zurück. Der Tagesordnungspunkt wird beendet.

**Zu Punkt 18 der Tagesordnung: Antrag der Eigentümer des Hauses Gernotstr. 14 und 16:
Entfernen der Hecke vor den Häusern Gernotstr. 14 und 16**

Der Eigentümer der Wohnung WE-116 hat die Verwaltung gebeten diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Nach der Aussprache entscheidet die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die Hecke zwischen den Pkw-Stellplätzen der Häuser Gernot. 14 und 16 darf entfernt und durch ein Blumenbeet ersetzt werden.

Vor der Abstimmung zum TOP 16 sind 76 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen 29 Nein-Stimmen 38 Enthaltungen

Der Antrag wird abgelehnt.

Zu Punkt 19 der Tagesordnung: Antrag der Eigentümer der Wohnung WE-20, Giselherplatz 5, EG rechts: Montage einer Außenleuchte über der Wohnungseingangstür, Wanddurchbruch für den Anschluss einer Dunstabzugshaube

Der Eigentümer der Wohnung WE-20 hat die Verwaltung gebeten diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen. Nach der Aussprache stimmt die Eigentümerversammlung über folgende Anträge ab:

Antrag I:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Den Eigentümern der Wohnung WE-20 wird es gestattet eine Außenleuchte über der Wohnungseingangstür montieren zu lassen.

Vor der Abstimmung von Antrag I zum TOP 19 sind 62 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 60 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 2 Enthaltungen

Der Antrag wird angenommen.

Antrag II:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Den Eigentümern der Wohnung WE-20 wird es gestattet einen Wanddurchbruch für eine Dunstabzugshaube vornehmen zu lassen.

Vor der Abstimmung von Antrag II zum TOP 19 sind 62 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten:

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen 23 Nein-Stimmen 25 Enthaltungen

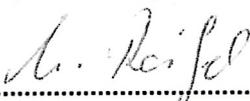
Der Antrag wird abgelehnt.

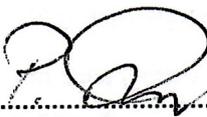
Zu Punkt 20 der Tagesordnung: Verschiedenes

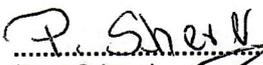
- Die Verwaltung weist darauf hin, dass das Abstellen von Fahrzeugen wie Moped, Kleinkraftrad oder Motorroller auf dem Giselherplatz nicht erlaubt ist und die Zufahrt zur Tiefgarage frei zu halten ist.
- In der nächsten Eigentümerversammlung soll darüber beraten werden die Zugänge zum Giselherplatz mit Sperrvorrichtungen zu versehen.
- Anwesende Eigentümer beschwerten sich über die Hausreinigung des Hauses Giselherplatz 61. Hier soll das Gespräch mit der Reinigungskraft gesucht werden.

Die Eigentümerversammlung wird vom Versammlungsleiter um 19:50 Uhr beendet. Alle Tagesordnungspunkte wurden behandelt.

Ludwigshafen, den 27.6.23


.....
(Ursula Reifel)


.....
(Peter Zirzow)


.....
(Petra Scherer)

Haßloch, den 26.06.2023


.....
(Verwalter)