

Niederschrift

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

am Dienstag, den 24. Juni 2025

Vereinsgaststätte des BSC Oppau
Edigheimer Str. 110
67069 Ludwigshafen-Oppau

EINGEGANGEN
30. Juni 2025

Versammlungsbeginn: 18:03 Uhr
Versammlungsende: 20:10 Uhr

Anwesend oder durch gültige Vollmacht vertreten:

- a) 38 anwesende stimmberechtigte Sondereigentümer
 - b) 34 vollmachtlich vertretene Sondereigentümer
- 72 gültige Stimmen = 2.417 von 5.000 Miteigentumsanteilen

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

Die Tagesordnung entspricht dem Einladungsschreiben vom 07. Mai 2025 und dem Ergänzungsschreiben vom 11. Juni 2025 für das Haus Giselherplatz 11.

Ergebnis der Eigentümerversammlung:

Zu Punkt 01 der Tagesordnung: Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Schott eröffnet um 18:03 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 18:03 Uhr sind 71 Eigentümer anwesend bzw. in Vollmacht vertreten. Das entspricht 47,92 % der Miteigentumsanteile.

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

Herr Schott begrüßt den Rechtsanwalt Thorsten Preuninger, der zum Tagesordnungspunkt 12 eingeladen wurde und stellt folgenden Antrag zur Geschäftsordnung:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Der Tagesordnungspunkt 12 wird vor dem Tagesordnungspunkt 02 behandelt.

Vor der Abstimmung zum Antrag zur Geschäftsordnung sind 71 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 71 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 12 der Tagesordnung: Maßnahmen gegen den Umbau und die Nutzung der Gewerbeeinheit GE-082 (ehemals Tedi-Markt)

In der außerordentlichen Eigentümerversammlung am 20.01.2025 wurde unter dem TOP 03 beschlossen durch einen Rechtsanwalt prüfen zu lassen, ob die Umbaumaßnahmen in der Gewerbeeinheit gemäß der Baugenehmigung durchgeführt wurden.

Herr Preuninger erläutert, dass in der Teilungserklärung geregelt ist, dass Gewerbeeinheiten zu Wohnzwecken umgebaut werden dürfen. Hierzu bedarf es keinen Beschluss der Eigentümergemeinschaft. Beim Ortstermin am 17.03.2025 wurde festgestellt, dass die Fenster und Türen im Wesentlichen so eingebaut wurden, wie von der Eigentümergemeinschaft beschlossen. Ein Fenster weicht von der Flucht der darüberliegenden Fenster ab. Die Hauseingangstür zur Giselherstraße hin entspricht nicht der Qualität der anderen Hauseingangstüren und hat gewisse Abweichungen. Es ist jedoch fraglich, ob das Amtsgericht Ludwigshafen bzw. in der zweiten Instanz das Landgericht Landau diese Abweichungen für so gravierend hält, dass ein Rückbau gefordert werden kann. Weiterhin erklärt Herr Preuninger, dass die umgebaute Gewerbeeinheit eine zulässige Wohnnutzung darstellt, egal ob diese von Wohngemeinschaften oder Wohngruppen genutzt werden.

Wegen anstehender Ruhestörungen in der Wohnanlage aus der ehemaligen Gewerbeeinheit werden die Eigentümer gebeten ein Lärmprotokolle über einen längeren Zeitraum (mehrere Monate) zu führen. Diese Lärmprotokolle sind der Hausverwaltung kurzfristig zur Verfügung zu stellen, damit der Eigentümer der Gewerbeeinheit aufgefordert werden kann Abhilfe zu schaffen. Ohne diese Voraussetzung ist es schwierig auf dem Rechtsweg gegen die Lärmbelästigung vorzugehen.

Von den anwesenden Eigentümern wird in Frage gestellt ob die Umbaumaßnahmen vom Bauamt so genehmigt wurden, wie diese ausgeführt wurde.

Nach reger Diskussion fasst die Eigentümerversammlung folgenden Beschluss:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Der Rechtsanwalt Preuninger wird beauftragt mit dem Bauamt Ludwigshafen Kontakt aufzunehmen um zu fragen, welche Genehmigungen für die Umbauarbeiten in der Gewerbeeinheit GE-82 erteilt wurden, ob die Baumaßnahme vom Bauamt abgenommen wird bzw. wurde und ab wann diese Räumlichkeiten genutzt werden dürfen.

Vor der Abstimmung zum TOP 12 sind 71 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 70 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, Frau Scherer 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 Masic für die Hausmeistertätigkeit und bei Herrn Masic und Herrn Radic für die Pflege der Grünanlage.

Herr Schott berichtet, dass im Jahr 2024 noch Rechnungen für die Fassaden- und Balkonsanierung eingefallen sind. Die prüfbare Schlussrechnung des Gerüstbauers liegt immer noch nicht vor. Des Weiteren teilt die Verwaltung mit, dass der Tausch der Einzel-Garagentore durchgeführt und den Sondereigentümern in Rechnung gestellt wurden.

Zu Punkt 03 der Tagesordnung: Beschluss über Erstattungen oder Nachzahlungen aufgrund der geleisteten Vorauszahlungen und der Abrechnung im Jahr 2024

Die Abrechnung für das Jahr 2024 wurde nach der Belegprüfung durch den Verwaltungsbeirat allen Eigentümern mit dem Einladungsschreiben zur Eigentümerversammlung zugeschickt. Die Abrechnung beinhaltet die im Abrechnungszeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 angefallenen Kosten zur Unterhaltung der Wohnanlage.

Da die Heizkostenwerte des Hauses Giselherstr. 55 und in einigen Wohnungen geschätzt wurden, ist eine Nachablesung erforderlich. Diese wird am 26.06.2025 erfolgen. Im Anschluss muss die Heizkostenabrechnung korrigiert werden. Dies wirkt sich auf alle Wohnungen aus.

Nach der Aussprache fasst die Eigentümerversammlung folgenden Beschluss:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Aufgrund einer erhöhten Schätzung der Verbräuche im Haus Giselherstr. 55 und weiteren Wohnungen muss die Heizkostenabrechnung korrigiert werden. Daraus ergeben sich korrigierte Einzelabrechnungen, die den Eigentümer noch zugeschickt werden.

Nach Erhalt der korrigierten Einzelabrechnung ergeben sich Guthaben oder Fehlbeträge der einzelnen Eigentümer. Über die Guthaben und Fehlbeträge entscheiden die Eigentümer in Textform mit einfacher Mehrheit.

Die Vorschüsse zu den Rücklagen werden als endgültig bestätigt.

Vor der Abstimmung zum TOP 03 sind 72 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 72 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 04 der Tagesordnung: Beschluss über die Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen

Der Wirtschaftsplan 2026 wurde allen Eigentümern mit der Einladung zur Eigentümerversammlung zugeschickt.

Nach kurzer Erläuterung fasst die Eigentümerversammlung folgenden Beschluss:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Aus der Jahresabrechnung 2024 wurden die zu erwartenden Kosten für das nächste Wirtschaftsjahr ermittelt. Daraus ergibt sich eine Anpassung der von den Eigentümern zu leistenden monatlichen Vorschüsse.

Die sich aus dem vorgelegten Wirtschaftsplan, mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 452.120,00 €, ergebenden Vorschüsse werden beschlossen. Die angepassten monatlichen Vorschüsse werden ab dem 01. Januar 2026 gezahlt und bleiben solange gültig, bis neue monatliche Vorschüsse durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen werden.

Vor der Abstimmung zum TOP 04 sind 72 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 72 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 2024 Entlastung erteilt.

Vor der Abstimmung zum TOP 05 sind 72 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 71 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme 0 Enthaltungen

Der Antrag wird angenommen.

Zu Punkt 06 der Tagesordnung: Ausstattung der Heizkostenmessgeräte mit fernauslesbaren Smartreadern um die nach der Novellierung der Heizkostenverordnung geforderten monatlichen Verbrauchsdaten zur Verfügung stellen zu können

In Deutschland erfolgte am 01. Dezember 2021 die Umsetzung der EED in nationales Recht durch eine Novellierung der Heizkostenverordnung. Dadurch entstehen für Eigentümer neue Pflichten. Ab 01. Dezember 2021 dürfen sie in ihrer Immobilie nur noch fernauslesbare, funkfähige Zähler und Heizkostenverteiler neu installieren. Denn nur mit der Fernablesung sind unterjährige Verbrauchsinformationen möglich. Ab Januar 2022 müssen sie ihren Bewohnern ihre Verbrauchsdaten monatlich zur Verfügung stellen. **Bis 31.12.2026 müssen alle Liegenschaften mit fernablesbarer Technologie ausgestattet sein.**

Nach der Aussprache stimmt die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag ab:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen und Rechnung der Eigentümergemeinschaft, mit der Kalorimeta einen Vertrag zur Abrechnung der Heizkosten mit einer Laufzeit von 12 Jahren abzuschließen. Durch diesen Vertrag wird den Bewohnern die Möglichkeit eingeräumt, die monatlichen Verbrauchsstände einzusehen. Hierzu werden Smart-Meter-Gateway Reader in die Treppenhäuser montiert. Die Kosten liegen bei aktuell 5,94 € netto je Nutzer / Einheit und erscheinen in der Heizkostenabrechnung. Die Eigentümer werden von der Verwaltung angeschrieben und anhand eines Formulars gebeten die Emailadresse der Bewohner anzugeben. Die Bewohner haben dann die Möglichkeit auf der Internetseite der Kalorimeta die monatlichen Verbräuche einzusehen.

Vor der Abstimmung zum TOP 06 sind 72 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 71 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme 0 Enthaltungen

Der Antrag wird angenommen.

Zu Punkt 07 der Tagesordnung: wiederrechtliche Wanddurchbrüche in der Wohnanlage wie z. B. in den Wohnungen WE-67 im Haus Giselherstr. 63, WE-20 im Haus Giselherplatz 5, WE-96 im Haus Gernotstr. 18 und anderen Wohnungen

Miteigentümer haben gebeten über diesen Punkt beraten und beschließen zu lassen. Anwesende Eigentümer teilen mit, dass diese vor Jahren die Wohnung mit den Durchbrüchen gekauft haben. In der Aussprache einigt man sich darauf nicht gerichtlich gegen die bestehenden Durchbrüche vorzugehen.

Die Verwaltung verweist darauf, dass die Durchbrüche widerrechtlich sind und die Eigentümergemeinschaft von den Eigentümern fordern kann, dass die Durchbrüche wieder zurückgebaut und verschlossen werden müssen.

Zu Punkt 08 der Tagesordnung: Erweitern der Beschilderung an den Zugängen zum Giselherplatz um das Befahren mit Fahrzeugen zu unterbinden

Miteigentümer haben gebeten über diesen Punkt beraten und beschließen zu lassen. Nach der Aussprache stimmt die Eigentümerversammlung über folgenden Antrag ab:

Die Eigentümer mögen beschließen:

Die Zugänge zum Giselherplatz sollen mit zusätzlichen Schildern versehen werden.

Vor der Abstimmung zum TOP 08 sind 72 stimmberechtigte Sondereigentümer anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 5 Ja-Stimmen 67 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird abgelehnt.

Zu Punkt 09 der Tagesordnung: Antrag des Eigentümers des Sondereigentums GE-31 den Elektrohausanschluss im Haus Giselherplatz 7 von 3x100 A auf 3x160 A zu erhöhen

Am 14.05.2025 hat der Eigentümer der GE-31 der Verwaltung mitgeteilt, dass die Erweiterung des Netzan schlusses nicht nötig ist, da ein 80 Liter Boiler montiert wird.

Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschlussfassung beendet.

Zu Punkt 10 der Tagesordnung: Änderung der Nutzung der Trockenräume in den Häusern

Ein Miteigentümer aus dem Haus Gernotstr. 14 hatte die Verwaltung gebeten diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen.

Nach der Aussprache entscheiden die Eigentümer des Hauses Gernotstr. 14 über folgenden Antrag:

Die Eigentümer des Hauses Gernotstr. 14 mögen beschließen:

Im Trockenraum des Hauses Gernotstr. 14 dürfen auch Fahrräder, Kinderwagen und Sportgeräte ab gestellt werden.

Vor der Abstimmung zum TOP 10 sind 4 stimmberechtigte Sondereigentümer des Hauses Gernotstr. 14 anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 4 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass dieser Beschluss anfechtbar ist, da es im Normalfall die Zustimmung aller Eigentümer bedarf.

Zu Punkt 11 der Tagesordnung: Austausch der Türbeschläge an den Kellertüren im Treppenhaus gegen neue mit einem Knauf auf der Treppenseite und mit einem Türdrücker auf der Kellerseite

Ein Miteigentümer aus dem Haus Gernotstr. 14 hatte die Verwaltung gebeten diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen.

Nach der Aussprache entscheiden die Eigentümer des Hauses Gernotstr. 14 über folgenden Antrag:

Die Eigentümer des Hauses Gernotstr. 14 mögen beschließen:

An den Kellertüren des Hauses Gernotstr. 14 sollen Beschläge mit einem Knauf zum Treppenhaus hin eingebaut werden. Die Türen können vom Treppenhaus her nur mit einem Schlüssel geöffnet werden. Die Kosten gehen zu Lasten der Eigentümer des Hauses Gernotstr. 14 und werden in der Jahresabrechnung nach Miteigentumsanteilen umgelegt.

Vor der Abstimmung zum TOP 11 sind 4 stimmberechtigte Sondereigentümer des Hauses Gernotstr. 14 anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 4 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Punkt 13 der Tagesordnung: Aufstellung eines Fahrradständers neben dem Hauseingang Giselherplatz 11

Aus der Reihe der Eigentümergemeinschaft wurde die Verwaltung gebeten diesen Punkt auf die Tagesordnung zu setzen.

Die Eigentümer des Hauses Giselherplatz 11 mögen beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen und auf Rechnung der Eigentümer Giselherplatz 11, nach Rücksprache mit den Eigentümern des Hauses Giselherplatz 11 einen Fahrradständer aufstellen zu lassen. Die Kosten werden in der Jahresabrechnung auf die Eigentümer des Hauses Giselherplatz 11 nach Miteigentumsanteilen umgelegt.

Vor der Abstimmung zum TOP 13 sind 4 stimmberechtigte Sondereigentümer des Hauses Gernotstr. 14 anwesend bzw. durch Bevollmächtigte vertreten.

Abstimmungsergebnis: 3 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme 0 Enthaltungen

Der Antrag wird angenommen.

Zu Punkt 14 der Tagesordnung: Verschiedenes

- Die Verwaltung wird gebeten den Zigarettenautomaten entfernen zu lassen.
- Die Verwaltung wird gebeten nachzufragen wie weit der Glasfaserausbau für LU-Edigheim in Planung ist.

Die Eigentümerversammlung für die Eigentümer der Tiefgaragenstellplätze wird vom Versammlungsleiter um 20:10 Uhr beendet. Alle Tagesordnungspunkte wurden behandelt.

Ludwigshafen, den 27.6.25

.....
(Ursula Reifel)

.....
(Malgorzata Misic)

Haßloch, den 26.06.2025

.....
(Verwalter)