

Kontakt:

Telefon: +49 (6039) 9240 - 50
Mail: info@renika.de
Internet: www.renika.de

Telefonische Servicezeiten:

Mo. bis Fr.: 08.30 Uhr - 12.30 Uhr
Mo. bis Do.: 13.30 Uhr - 16.00 Uhr

An alle Eigentümer
Im Hilgenfeld, Frankfurt

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
Akt. 6743

Datum
10.03.2021

**VE 269 – Im Hilgenfeld, 60433 Frankfurt
Spielplatz “Im Hilgenfeld”**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat wurde der TÜV Hessen im Juni 2020 mit Prüfung des Spielplatzes beauftragt. Beigefügt überlassen wir Ihnen den Prüfbericht der Jahreshauptinspektion nach DIN EN 1176. Diesem können Sie im Ergebnis Folgendes entnehmen:

„Der Spielplatz mit den derzeit vorhandenen ortsfesten Spielplatzgeräten entspricht nicht den Anforderungen.“

Aufgrund der krankheitsbedingten Abwesenheit von Herrn Gerhard Hufnagel konnte der Vorgang durch die RENIKA GmbH zunächst nicht weiterbearbeitet werden. Ende Oktober 2020 wurde der Spielplatz aufgrund der sicherheitsrelevanten Mängel gesperrt.

Im weiteren Verlauf haben wir uns um die Einholung von Angeboten für die erforderlichen Reparaturarbeiten zur Mangelbeseitigung gekümmert. Bis heute liegt uns trotz vieler Anfragen bei verschiedenen Unternehmen nur ein Angebot vor.

Das vorliegende **Angebot 21 2 0035 der Firma Landau Grünpflege GmbH über 27.327,76 Euro** überlassen wir Ihnen anbei.

Zunächst waren wir über die Angebotshöhe erstaunt, jedoch haben wir uns den Umfang der Arbeiten vor Ort erläutern lassen und dürfen Sie darüber informieren, dass der Aufwand nachvollziehbar ist. Die veranschlagten hohen Kosten für das große Spielgerät erklären sich dadurch, dass zwei der massiven Pfosten nach über 15 Jahren inzwischen faulen und auszutauschen sind. Ursache hierfür ist, dass beim Einbau der Geräte (unsachgemäß) darauf verzichtet wurde, die Pfosten im Erdreich gegen Feuchtigkeit durch entsprechende Edelstahlhülsen zu schützen. Dieser Schutz muss jetzt aufwändig für die große Mehrzahl der noch intakten Pfosten nachträglich eingebaut werden, um weitere Fäulnisschäden zu vermeiden. Nach Ausführung der Arbeiten steht einem langfristigen Erhalt der massiv ausgeführten und statisch intakten Spielgeräte nichts entgegen. Ein Austausch der Geräte würde nicht billiger, da bei einem gleichwertigen Ersatz aufwändige individuelle Planungen erforderlich wären und zudem der Abtransport und die Entsorgung der an sich noch brauchbaren Geräte hinzukämen.

Zur Erläuterung der Kosten ist ergänzend anzumerken, dass aufgrund der Lage des Spielplatzes nicht mit großen Maschinen gearbeitet werden kann und dies einen deutlichen Mehraufwand darstellt. Dieser würde sich bei einem Abriss und Abtransport sowie Ersatz Spielgeräte naturgemäß in etwa verdoppeln.

Ergänzend hierzu möchten wir festhalten, dass die Eigentümergemeinschaft, abgesehen von Grünschnittarbeiten und Ergänzung oder Austausch von Spielplatzsand sowie des Fallschutzes in den vergangenen Jahren seit Errichtung (2007/2008) nahezu keine finanziellen Mittel in die Erhaltung des Spielplatzes investiert hat.

Mit Mitgliedern des Verwaltungsbeirates und verschiedenen Eigentümern wurde am 04.03.2021 über die erforderlichen Reparaturen und auch die Alternative zum Rückbau und Entsorgung der vorhandenen Spielgeräte in Verbindung mit einem Neukauf von Spielgeräten gesprochen. Mehrere Eigentümer haben die zügige Reparatur der Spielgeräte und die Wiedereröffnung des Spielplatzes gefordert. Es bestand Einigkeit darüber, dass dringender Handlungsbedarf besteht und das Angebot der Firma Landau für die Reparatur angenommen werden sollte, damit die in der Liegenschaft lebenden Kinder wieder einen Spielplatz erhalten. Weiter sollte zur Vermeidung künftiger Investitionen am Spielplatz in dieser Größenordnung, der Spielplatz jährlich überprüft und instandgehalten werden.

Gerne möchten wir an dieser Stelle nochmal auf die Kosten eingehen. Der Betrag in Höhe von 27.327,76 Euro klingt zunächst hoch aber verteilt auf alle (Verteilungsschlüssel: Gesamt m² von 4.385) entfallen auf jeden Eigentümer „Im Hilgenfeld“ je nach m² insgesamt 236,23 Euro bis 412,03 Euro bzw. für WEG Homburger Landstr. 469-475 3.896,68 Euro und die WEG Homburger Landstr. 477-479 1.922,70 Euro. Bezogen die Nutzungsdauer des Spielplatzes von 14 Jahren ergeben sich Kosten in Höhe von 16,87 Euro bis 29,43 Euro im Jahr für die Eigentümer „Im Hilgenfeld“ und 278,33 Euro im Jahr für die WEG Homburger Landstr. 469-475 bzw. 137,34 Euro im Jahr für die WEG Homburger Landstr. 477-479).

Zu berücksichtigen ist weiter der rechtliche Rahmen der Eigentümergemeinschaft. Der Spielplatz steht wie die Gemeinschaftsstraße im gemeinschaftlichen Bruchteilseigentum aller Eigentümer i. S. von §§ 741 ff. BGB. Nach § 744 Abs. 2 Satz 1 BGB ist jeder Eigentümer berechtigt, die zur Erhaltung des Gegenstandes notwendigen Maßregeln ohne Zustimmung der anderen Teilhaber zu treffen. Um solche Maßnahmen, die zur Erhaltung des Spielplatzes erforderlich sind, handelt es sich hier. Nach § 745 Abs. 3 Satz 1 BGB kann „eine wesentliche Veränderung des Gegenstands“ von der Bruchteilsgemeinschaft „nicht beschlossen oder verlangt“ werden. Ein Abriss des Spielplatzes oder eine wesentliche Verkleinerung kommt daher im vorliegenden Fall nicht in Betracht, zumal nach wie vor ein Bedarf für den Spielplatz in der Eigentümergemeinschaft besteht.

Nach Einschätzung des Verwaltungsbeirats macht der Erhalt des Spielplatzes unabhängig von den rechtlichen Erfordernissen auch wirtschaftlich Sinn, da der Erhaltungsmaßnahme ein entsprechender Gegenwert für jeden Eigentümer gegenübersteht. Marode Gemeinschaftsanlagen und Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum wären abträglich für den Verkehrswert der Reihenhäuser und Eigentumswohnungen.

In Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat werden wir, sofern seitens der Eigentümer keine begründeten Einwände erhoben werden, die Firma Landau Grünpflege GmbH gemäß vorliegendem Angebot 21 2 0035 über 27.327,76 Euro mit der Reparatur beauftragen und anlässlich der diesjährigen Eigentümersammlung über die Finanzierung der Maßnahme (Entnahme aus Rücklage oder Abrechnung der Kosten in der Abrechnung 2021) sprechen. In der Rücklage der Eigentümergemeinschaft befinden sich 193.436,11 Euro (Stand 31.12.2020).

Sollten Ihrerseits begründete Einwände gegen die Beauftragung der Firma Landau bestehen, bitten wir Sie uns diese bis spätestens 21.03.2021 per Mail an d.hufnagel@renika.de mitzuteilen. Das Schreiben sollte vor dem Hintergrund der dargestellten Rahmenbedingungen einen für die Verwaltung umsetzbaren Vorschlag für eine Alternativlösung enthalten, mit der die zeitnahe und sichere Nutzungsmöglichkeit des Spielplatzes ebenfalls sichergestellt ist.

Nach Rücksprache mit der Firma Landau wird zwecks Ersatzteillieferung mit einem Vorlauf von 4 Wochen nach Auftragseingang gerechnet. Bei Beauftragung am 22.03.2021 würde die Reparatur Ende April/Anfang Mai 2021 ausgeführt werden!

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder auch per Mail zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Daniel Hufnagel