

PROTOKOLL

der außerordentlichen Eigentümerversammlung

der Wohnungseigentümergeinschaft WEG 643 - Konrad-Adenauer Str. 46-54, 72108 Rottenburg

vom: **Mittwoch, den 16.04.2025**
Versammlungsort: **Haus der Bürgerwache, Tübinger Straße 39, 72108 Rottenburg**
Versammlungsleiter: **Herr Cavallari**
Beisitz: **Herr Braun**
Versammlungsbeginn: **19.05 Uhr**
Versammlungsende: **20.48 Uhr**

Anwesenheit: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit.

Herr Cavallari (Versammlungsleitung) begrüßt die anwesenden Eigentümer und eröffnet die Versammlung. Gegen Form, Frist und die vorliegende Tagesordnung der Einladung wurden keine Einwände erhoben. Es sind 115 von 141 Stimmen vertreten, davon 20 durch Vollmacht.

Abstimmung: Erfolgt nach dem Kopfprinzip
Versammlungsleitung + Protokoll: Herr Cavallari als Vertreter der Verwaltungsgesellschaft
Protokollzeugen: Herr Weihing, Herr Müller, Frau Jaros und Herr Martin

TOP 1 Komponenten der Sanierung - Besprechung

1. Umsetzung der Fassadensanierung. Darstellung der Finanzierung.

Darstellung der geplanten Maßnahmen an der Fassade durch die Firma Baumanagement Nickel GmbH. Präsentation der vorliegenden Kostenkalkulationen, der Finanzierungsoptionen sowie möglicher Fördermittel und Zuschüsse. Erörterung der Finanzierungsstrategie und weiteren Vorgehensweise durch die Hausverwaltung ags Immobilien GmbH. Festlegung des finanziellen Rahmens, der Auswahl geeigneter Maßnahmen zur Mittelbeschaffung und der weiteren Schritte zur Realisierung der Fassadensanierung.

Finanzierungsplan

| Position | Brutto |
|--|--------------------------------------|
| Förderfähige Kosten (Bausumme) | 12.159.605,54 €* = 7.471.605,54 € |
| Bundesförderungen | -2.188.000,00 € |
| <u>Eigenkapital (Rücklagen)</u> | <u>-2.500.000,00 €</u> |
| Kalkulierte Gesamtinvestition | = 7.471.605,54 € |
| Finanzierungssumme (KfW-Kredit = Sonderumlage) | 7.500.000,00 € |

Zur Rückführung des zinslosen Darlehens wird eine Sonderumlage erhoben, die über die Laufzeit des Darlehens monatlich anteilig fällig wird. Die Teilungserklärung verwendet als Verteilungsschlüssel für die meisten Kosten des Objekts das Verhältnis der Wohnflächen, soweit nicht Direktberechnung stattfindet (z.B. Heizkosten). Aufgrund einiger Ausnahmen hiervon, die nicht sinnvoll von anderen Kostenbestandteilen abgetrennt werden können (z.B. Kosten der Beleuchtung und Versicherungen), soll die Kostenverteilung für die gesamte Maßnahme einheitlich nach dem Wohnflächenschlüssel erfolgen.

2. Beauftragung der Baumanagement Nickel GmbH.

Für die Durchführung der unter dem TOP 1 Nr. 1 beschriebenen energetischen Sanierung sind umfassende Leistungen wie Planung, Ausschreibung, Bauüberwachung, Sicherheitskontrollen, Bauabnahme und weitere erforderliche Aufgaben notwendig. Zu diesem Zweck empfiehlt die Hausverwaltung, die Firma Baumanagement Nickel GmbH mit der Erbringung dieser Leistungen zu beauftragen. Die Honorarsumme beläuft sich inkl. SiGeKo und Vermessung auf 1.531.501,08 € inkl. gesetzl. MwSt.

3. Sonderleistungen der ags Immobilien GmbH.

Für die Fassadensanierung wird für die Sonderleistung der Verwaltung – ags Immobilien GmbH als Vertreter der WEG – im Rahmen der Baubetreuung, Organisation und Abwicklung eine Vergütung in Höhe von aktuell 159.263,23 € inkl. gesetzl. MwSt. (1,5 % der Netto-Baukosten in Höhe von 8.922.309,71 € zzgl. gesetzl. MwSt.) nach Abrechnung vorgesehen.

4. Beauftragung einer Rechtsanwaltskanzlei mit der rechtlichen Begleitung.

Die Eigentümergemeinschaft soll über die Beauftragung der Rechtsanwaltskanzlei Andrea Schilling, Rottenburg, zur rechtlichen Begleitung der geplanten Fassadensanierung entscheiden. Die Kanzlei soll insbesondere bei der Ausschreibung, der Vertragsgestaltung sowie der baubegleitenden Rechtsberatung unterstützen, um eine rechtssichere Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten.

Herr Nickel und Herr Josten von der Baumanagement Nickel GmbH verlassen die Eigentümerversammlung.

Geschäftsordnungsantrag der Hausverwaltung: Zulassung von Begleitpersonen zur Eigentümerversammlung
Einige Eigentümer sind in Begleitung anwesend. Die Eigentümerversammlung ist gemäß § 23 Abs. 1 WEG grundsätzlich nicht öffentlich. Eine Teilnahme Dritter – auch von Begleitpersonen – ist daher nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Eigentümerversammlung zulässig.
Die Hausverwaltung stellt den Antrag, die anwesenden Begleitpersonen der Eigentümer für die Dauer der Versammlung zuzulassen.

Der Antrag wird ohne Gegenstimmen angenommen.

TOP 2 Ausführungsbeschluss – Bau- und Verteilungsdoppelbeschluss

Vor der Verlesung des Antrags erläutert Herr Cavallari die Modalitäten der anstehenden Abstimmung.

Die Abstimmung erfolgt in geheimer Form. Jeder anwesende stimmberechtigte Eigentümer erhält einen Abstimmzettel, der nach Ausfüllung gefaltet in eine Wahlurne eingeworfen wird.

Zur Sicherstellung einer nachvollziehbaren Auswertung sind auf dem Stimmzettel der Miteigentumsanteil sowie die jeweilige Wohneinheit anzugeben. Dies dient ausschließlich der formellen Zuordnung und Nachvollziehbarkeit der Stimmenausszählung.

Die Hausverwaltung sichert zu, keine Auskunft über das individuelle Abstimmungsverhalten zu erteilen.

Für die Annahme des Beschlusses ist eine qualifizierte Mehrheit erforderlich: mindestens zwei Drittel der abgegebenen Stimmen (66,67 %) und zugleich mehr als 50 % der Miteigentumsanteile müssen dem Antrag zustimmen.

Antrag:

1. Die energetische Fassadensanierung mit Austausch der Fenster, Balkonsanierung, Erneuerung der Hauszugänge und Herstellung barrierefreier Zugänge wird, wie in der **Anlage 5 – Fassadensanierung** Kostenkalkulation Nickel vom 22.11.2024 – beschrieben, mit einer Bausumme von 12.159.605,54 € durchgeführt. Die Kosten werden auf alle Eigentümer nach dem Verhältnis der Wohnflächen zur Gesamtfläche verteilt. Maßgeblich sind die Flächenangaben der Teilungserklärung. Die Anlage 5 wird Bestandteil des Beschlusses und des Protokolls.
2. Für die Durchführung der Fassadensanierung sind umfassende Leistungen wie Planung, Ausschreibung, Bauüberwachung, Sicherheitskontrollen, Bauabnahme und weitere erforderliche Aufgaben notwendig. Zu diesem Zweck wird die Hausverwaltung ermächtigt, die Firma Baumanagement Nickel GmbH mit der Erbringung dieser Leistungen zu beauftragen. Die Honorarsumme beläuft sich inkl. SiGeKo und Vermessung auf 1.531.501,08 € inkl. gesetzl. USt. (in der Bausumme einkalkuliert).
3. Es wird eine Sonderumlage in Höhe von 7.500.000,00 € erhoben, die auf alle Wohneinheiten nach dem Verhältnis der Wohnflächen jeder Einheit zur Gesamtfläche zu verteilen ist.

**Seite 3 von 4 zum Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 16.04.2025
der Eigentümergemeinschaft 643 – Konrad-Adenauer-Str. 46-54, 72108 Rottenburg**

Sonderumlage und Rückführung

| Wohnfläche | Monatliche Tilgung über 10 Jahre (Rundungsdifferenzen) | Finanzierungssumme je Wohnung = Sonderumlage |
|-----------------------|---|---|
| 48,45 m ² | 262,62 € | 31.514,79 € |
| 63,45 m ² | 343,98 € | 41.278,20 € |
| 89,75 m ² | 486,49 € | 58.378,79 € |
| 107,32 m ² | 581,73 € | 69.807,38 € |
| 112,37 m ² | 609,10 € | 73.092,20 € |
| 138,54 m ² | 750,96 € | 90.114,74 € |
| 143,61 m ² | 778,44 € | 93.412,57 € |

Gesamtfläche: 11.530,30 m²

Gesamtsonderumlage: 7.500.000,00 €

Die Sonderumlage wird erstmals nach Abschluss des Darlehensvertrages mit der KfW von der Verwaltung fällig gestellt und wird danach monatlich in der jeweiligen Höhe zur Zahlung fällig. Die Auflistung des auf jede Wohnung entfallenden Betrages (*mit der Einladung versandt*) wird Bestandteil des Beschlusses und des Protokolls (**Anlage 6** – Kostenverteilung).

4. Die Verwaltung wird beauftragt und gemäß § 27 Abs. 2 WEG bevollmächtigt,

- namens der Wohnungseigentümergeinschaft die Baumanagement Nickel GmbH mit der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wie in **Anlage 5** aufgeschlüsselt (Fassadensanierung Kostenkalkulation Nickel vom 22.11.2024) mit einem Gesamtvolumen von kalkuliert **12.159.605,54 € (Bausumme)** zu beauftragen; mit der Ausführung der Leistungen können sowohl die Baumanagement Nickel GmbH als auch einzelne Baufirmen, Handwerker, Versicherungsunternehmen oder sonstige geeignete Auftragnehmer beauftragt werden;
- alle zur Durchführung erforderlichen Verträge (Bauverträge, Werkverträge, Architekten- und Ingenieursverträge, Mietverträge, Dienstverträge mit Ausnahme von Arbeitsverträgen, die mehr als eine geringfügige Beschäftigung beinhalten, Energielieferverträge usw.) namens der Gemeinschaft nach Angebotseinholung oder Ausschreibung durch die Baumanagement Nickel GmbH abzuschließen und alle mit der Durchführung und Abwicklung dieser Verträge erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die der Durchführung der Fassadensanierung gemäß Anlage 5 dienen, einschließlich der Beauftragung der Baumanagement Nickel GmbH zu den darin ausgewiesenen Konditionen. Sie kann Untervollmacht erteilen und hat branchenübliche Vertragsbedingungen sicherzustellen;
- alle im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zu beantragen und einzuholen;
- die Bundesfördermittel (kalkuliert: 2.188.000,00 €) für die Sanierungsmaßnahme für die WEG entgegenzunehmen, alle hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben und zu empfangen und die Mittel zur Finanzierung zu verwenden;
- aus der Instandhaltungsrücklage einen Betrag von bis zu 2.500.000,00 € zu entnehmen und für die Finanzierung zu verwenden;
- namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über die Höhe des nicht durch Bundesförderung und Rücklagen abgedeckten Finanzierungsbedarfs von 7.500.000,00 € einen Kreditvertrag mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) abzuschließen, mit folgenden Konditionen:
 - Darlehenssumme: 7.500.000,00 €
 - Laufzeit: 10 Jahre
 - Effektiver Jahreszins: 0%Die Informationen vor Vertragsschluss gem. § 491a BGB sind auf Anforderung jedem Eigentümer von der Gemeinschaft zur Verfügung zu stellen

**Seite 4 von 4 zum Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 16.04.2025
der Eigentümergemeinschaft 643 – Konrad-Adenauer-Str. 46-54, 72108 Rottenburg**

5. Der Verwaltung wird von der WEG die Zusatzvergütung nach den vorstehenden Konditionen zugesagt. Die Finanzierung erfolgt aus der mit der Baukostenkalkulation finanzierten Bausumme, ersatzweise über die Jahresabrechnung.

Die Zusatzvergütung wird nach Fortschritt der Maßnahme fällig:

- 30% nach Beschlussfassung
- 30% nach Baubeginn, auch bei nur teilweiser Baufreigabe
- 30% nach Fertigstellung mit Ausnahme der Wiederherstellung der Gartenanlage
- 10% nach vollständiger Abnahme und Abrechnung des Gesamtvorhabens.

6. Die Verwaltung wird bevollmächtigt, für die WEG einen Mandatsvertrag mit der Rechtsanwaltskanzlei Schilling, Rottenburg, zur rechtlichen Begleitung der Sanierung abzuschließen. Sie kann hierbei ein Stundenhonorar von 250,00 € netto zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer, Pauschalhonorare für einzelne gesonderte Aufgaben in angemessener Höhe oder gesetzliche Vergütung nach dem RVG vereinbaren. Gerichtsverfahren und behördliche Verfahren werden gesondert berechnet. Die gesetzlichen Gebühren dürfen nicht unterschritten werden. Die Finanzierung erfolgt über die Jahresabrechnung.

7. Als Verteilungsschlüssel für die Kosten der Gesamtmaßnahme wird gemäß § 21 Abs. 5 WEG das Verhältnis der Wohnflächen zur Gesamtfläche festgelegt. Maßgeblich ist die in der Teilungserklärung ausgewiesene Wohnfläche.

8. Der Beschluss entfällt insgesamt (auflösende Bedingung für Ziffer 1 bis 6 unter TOP 2), wenn die Kostentragungspflicht aller Wohnungseigentümer oder/und die Verteilung der Kosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen zur Gesamtfläche rechtskräftig ganz oder teilweise für unwirksam erklärt wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 45 (39 %)

Nein-Stimmen: 66 (57 %)

Enthaltungen: 4 (3 %)

Verkündung: Abgelehnt

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, schließt der Versammlungsleiter die Versammlung um 20.48 Uhr.

Datum: 17.04.2025

Hausverwaltung: C. Cavallari



Versammlungsleiter: W. Weihing

gez. W. Weihing

Protokollzeuge: H. Müller

gez. H. Müller

Protokollzeugin: G. Jaros

gez. G. Jaros

Protokollzeuge: B. Martin

gez. B. Martin

Das Protokoll mit den Originalunterschriften kann bei der Hausverwaltung angefordert werden.