

Baugruppe Bretagne GbR

Protokoll der Gesellschafterversammlung

29. Gesellschafterversammlung vom 6.7. 2018

Ort: Baden-Baden-Oos, Pariser Ring 37, Besprechungsraum der EG-Cité im 3. OG

Beginn: 19:08 Uhr, Ende: 21:40 Uhr

Anwesende Gesellschafter: Baudach, Drochner, Gaiser, Hasel, Herrmann, Kälber Do., Kampmann S.+E., Krank, Landsgesell 2x, Leder, van Lille, Lipp, Lorenz, Möbis-Wolf 2 x, Mohr, Müller, Neumann, Pfund, Tran, Zandkarimi.

Durch Vollmacht vertretene Gesellschafter: Demey, Groß, Kälber Da., Kampmann G.+B

Abwesend: -

Es sind 26 Gesellschaftsanteile vertreten.

Die Tagesordnung wurde per Mail versendet.

TOP 1 Gesellschaft und Gesellschafter

- 1.1 Der Umlaufbeschluss per Mail zum Beitritt von Urs und Esther Krank als Gesellschafter ergab eine einstimmige Zustimmung. Kranks belegen die Wohnung 16. Alle Wohnungen sind damit vergeben. Urs Krank stellt sich kurz vor.
 - Verhinderte Gesellschafter sollen künftig einen anderen Gesellschafter außerhalb der Geschäftsführung per Mail mit der Abstimmung beauftragen. Der Bevollmächtigte gibt die ausgedruckte Mail bei der Geschäftsführung ab und übt dann die Vertretung aus.
- 1.2 Von den 26 Wohneinheiten sollen 20 selbstgenutzt werden, für 6 Wohnungen gibt es bei den Gesellschaftern eine Vermietungsabsicht.
- 1.3 Uli bereitet den Vertragstext für die Teilungserklärung vor. Den mit Notar Spall vereinbarten Termin teilt Uli nach dem 17.7. mit. Als Termin wird von unserer Seite der Sa. 21.7. anvisiert. Die noch nicht im Grundstückskaufvertrag genannten Gesellschafter sollten bei diesem Haupttermin anwesend sein. Beabsichtigte Grundschuldbestellungen sollen Uli vorher mitgeteilt werden und können gleich an diesem Termin eingetragen werden. Am Haupttermin verhinderte Gesellschafter müssen möglichst bald danach zu Notar Spall kommen und die Teilungserklärung unterzeichnen. Alle einzelnen Gesellschafter müssen persönlich unterschreiben. Die Ausweise müssen vorgelegt werden. Bei der Formulierung der Gemeinschaftsordnung wird auf das Wohnungseigentumsgesetz mit Stand von 2017 Bezug genommen und nur Ergänzendes geregelt. Der Text wird dann in die Cloud gestellt

TOP 2 Grundstück

- 2.1 Nach Aussage von Kampfmittelexperten vom Amt in Stuttgart muss das ganze Grundstück nach dem Abtragen der obersten Erdschicht sondiert werden.
- 2.2 Es liegen dafür 6 Angebote über 50 – 60 Tsd. € vor, die müssen wohl von der EG-Cité getragen werden, da im Kaufvertrag die Kampfmittelfreiheit zugesagt ist. Fa. Hettmannsperger soll die Sondierungen durchführen. Vor den Erdarbeiten geben die Kampfmittelbeseitigungsexperten eine Einweisung.
- 2.3 Anstelle eines Gutachtens für mindestens 5000 € zur umfassenden Beweissicherung von Vorschäden an Bauten in der Umgebung vor Beginn der Rüttelstopfarbeiten sollen in Eigenregie am nächststehenden Gebäude Fotos gemacht werden. Die Hauseigentümergeinschaft soll erlauben, dazu auch innerhalb der Wohnungen Fotos zu machen. Während der Rüttelstopfarbeiten kann ggf. ein Gerät zur Vibrationsmessung aufgestellt werden. **Beschluss:** einstimmig
- 2.4 Das Gutachten von Dr. Herdt wegen des erhaltenswerten Baumes kommt zu dem Schluss, dass zu erwarten ist, dass der geschwächte, alternde Baum in den nächsten Jahren absterben wird und deshalb durch eine Ersatzpflanzung ersetzt werden kann. Das Gutachten kostete 850 €, Aufwendungen zum Erhalt des bestehenden Baums würden ca. 15.000 € kosten. **Beschluss** zur Fällung des Baums: einstimmig. Eberhard, Isolde und Rainer fragen mögliche Interessenten, die den Baum gegen Erhalt des Holzes fällen.

Baugruppe Bretagne GbR

Protokoll der Gesellschafterversammlung

TOP 3 Finanzen

- 3.1 Von der KfW gibt es nach Aussagen von Hr. Birkle je Gebäudeteil einen Zuschuss zu den Energieberatungskosten. Die Anträge dazu müssen von jedem einzelnen Gesellschafter getrennt nach Gebäudeteilen unterschrieben werden. Uli reicht die Anträge dann ein.
Wenn alle Grundstücksanteile bezahlt sind, beträgt das Guthaben ca. 130.000 €. Abschlagszahlungen stehen an von Architekten und Tragwerksplanern. Nach der Teilungserklärung wird eine Zahlungsanforderung erfolgen.

TOP 4 Pläne und Teilungserklärung

- Das Bauordnungsamt stellte Rückfragen zum Bauantrag. Eberhard hat auf die Unklarheiten in einem Schreiben geantwortet. Ergänzungen kommen von der WGK. Das Brandschutzgutachten wird ergänzt.
- 4.1 Alle Änderungswünsche wurden an die WGK weitergegeben und sofern machbar in die neuesten Werkpläne eingearbeitet. In Wohnung 26 ist im SZ aus statischen Gründen kein bodentiefe Fenster zum Balkon hin möglich.
- 4.2 Der Text der Teilungserklärung wird nach der Erarbeitung in die Cloud eingestellt. Bei den Wohnungen werden nur ganze 10.000stel ohne Kommastelle angegeben.
- 4.3 Die Plandarstellungen mit m²-Angabe wurden ausgehängt und werden in die Cloud eingestellt.

TOP 5 Ausstattung Haus und Wohnungen

- 5.1 Die WGK bittet die Gesellschafter um Kenntnisnahme und Beschlüssen zu folgenden Festlegungen:
Die Heizkreisverteiler sind 70 x 70 cm ab Rohfußboden. (Höhe abzüglich ca. 20 cm Fußbodenaufbau.)
Alle nicht raumhohen GIS-Wände (Abmauerungen) vor den WCs werden 1.30 m hoch über Rohfußboden.
Innenliegende Bäder erhalten eine Abluftabsaugung oberhalb der Duschköpfe.
Die Abluftschaltungen werden mit dem Licht gekoppelt und haben 10 Minuten Nachlaufzeit.
Alle innenliegenden Aufstellplätze von Waschmaschinen und Trocknern erhalten eine Abluftöffnung.
Bei allen Räumen mit Abluft wird ein 10mm Unterschnitt bei Türen für die Zuluft geplant.
Beschluss dieser Festlegungen: einstimmig. - Eberhard, bitte dies an die WGK so weitergeben.
Zur Ausführung der Duschabläufe und Elektro-Handtuchheizkörper werden in der nächsten Versammlung Fotos und Erklärungen als Entscheidungshilfe geboten, danach wird beschlossen.
- 5.2 Die beschlossene PV-Anlage auf dem Dach zur Heizungsunterstützung und für den Allgemeinstrom benötigt zum Betrieb entweder eine GbR oder die Entscheidung für eine „0-Einspeisung“
Bei einer GbR müssen alle Gesellschafter jährlich die Mehrwertsteuer abführen und jeder einzelne muss die Einnahmen mit der Einkommensteuererklärung versteuern. Eine Anlagenvergrößerung ist nur innerhalb eines Jahres möglich.
Bei „0-Einspeisung“ haben wir außer der Ersparnis durch weniger Stromeinkauf keine Einnahmen, verschenken etwaigen überschüssigen Strom an die Stadtwerke, müssen keine Steuer entrichten und sind ansonsten unabhängig bei Veränderungen der Anlagengröße.
Die Tendenz ist bei allen Gesellschaftern zu der Variante „0-Einspeisung“.

TOP 6 Verschiedenes

- 6.1 Auf Fragen wird klargestellt:
- Der Eingangsbereich ist mit einer Tür verschlossen, er erhält eine Video-Sprechanlage, die Briefkästen sind außerhalb, Fliegengitter sind Sonderausstattung, Balkontüren sind Drehtüren, Schiebetürenwunsch wird vor der Fensterausschreibung als Sonderausstattungs Wunsch abgefragt.
 - Wegen Wassereintritt im Keller von 4 Häusern auf der anderen Seite der Ufgaustraße gibt es Sorge. Unser betonierter Keller muss auf jeden Fall so ausgeführt werden, dass er trocken bleibt. Der Boden der Tiefgarage ist gepflastert geplant. Beim Aushub muss beobachtet werden, wie der Wasseranfall aussieht. Notfalls muss die Konstruktion überdacht werden. Der Drainage muss beim Bau besondere Beachtung geschenkt werden.

Baugruppe Bretagne GbR

Protokoll der Gesellschafterversammlung

- Zur neuen Datenschutzverordnung formuliert Patrick einen Vorschlag, der abgestimmt und dann von allen Gesellschaftern unterschrieben wird.
 - Es wird angefragt, ob der Cloudspeicher durch ein Passwort geschützt werden soll.
- 6.2 Der Termin für die nächste Versammlung wird von der Geschäftsführung in Abhängigkeit vom Notartermin festgelegt. Die Benachrichtigung erfolgt rechtzeitig per Mail.

Protokoll: Marliese und Rainer Mohr