

## Protokoll

der außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlung  
des Objektes 401, Lichtentalerstr. 66, 76530 Baden-Baden  
am 10.10.2022, in den Büroräumen der EVB Hausverwaltungen GmbH, Zaystr. 2/4, 76437 Rastatt

Beginn 17.00 Uhr

Anwesend bzw. vertreten sind bei Versammlungsbeginn 8 Wohnungs-/Teileigentümer  
mit 773,14 / 1.000stel MEA.

Von Seiten der Verwalterin nimmt [REDACTED] teil.

Die Versammlung ist gemäß § 25 Abs. 3 WEG unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer grundsätzlich beschlussfähig.

Die Einladung zur Versammlung mit Tagesordnung ist mit Schreiben vom 06.10.2022 mit verkürzter Ladungsfrist aufgrund besonderer Dringlichkeit in Bezug auf die Ausführung der Dachsanierung noch in 2022 (siehe TOP 1) erfolgt.

Nach § 24 Abs. 5 WEG führt der Verwalter den Vorsitz in der Versammlung.

Gemäß § 24 Abs. 6 WEG ist das Protokoll dieser Versammlung vom Verwaltungsbeirat und einem Wohnungs-/Teileigentümer zu unterschreiben.

[REDACTED] als Verwaltungsbeirätin und [REDACTED] unterschreiben das Protokoll.

---

## Tagesordnung

für die außerordentliche Wohnungseigentümerversammlung  
des Objektes 401 – Lichtentaler Str. 66, 76530 Baden-Baden

*verkürzte Ladungsfrist aufgrund besonderer Dringlichkeit  
in Bezug auf die Ausführung der Dachsanierung noch in 2022 (siehe TOP 1)*

**Ort:** EVB Hausverwaltungen GmbH  
Büroräume  
Zaystr. 2/4, 76437 Rastatt

**Tag:** Montag, den 10.10.2022

**Beginn:** 17.00 Uhr

TOP 1 Bericht der Verwalterin

Der für KW 39 geplante Baubeginn musste leider verschoben werden, da die Förderzusage bis dahin nicht vorlag. Mit Schreiben vom 04.10.2022 haben wir allerdings nun den genehmigten Zuwendungsbescheid der BAFA über 119.564,00 € für die Dachsanierung erhalten. Dieser Zuschuss wird nach Beendigung der Arbeiten der WEG ausgezahlt und muss nicht zurückgezahlt werden. Somit reduzieren sich die ursprünglich veranschlagten Kosten von 440.848,59 € auf nun 321.284,59 €. Die schlechte Nachricht ist allerdings, dass wir auf Nachfrage bei der L-Bank erfahren haben, dass für 2022 bereits alle vorhandenen Mittel mit Anträgen belegt sind. Sodass eine Ausschüttung für 2022 nicht mehr möglich ist und Anträge erst für nächstes Jahr berücksichtigt werden, „wenn uns Mittel zur Verfügung stehen“.

Damit die Maßnahme in 2022 jetzt noch kurzfristig umgesetzt werden kann, empfehlen wir deshalb auf eine alternative Form der Finanzierung umzuschwenken. Wir haben hierzu die auf WEG-Finanzierungen spezialisierten Banken BfW, TEN31 und DKB angefragt. Die TEN31-Bank hat hierbei als einzige Bank eine kurzfristige Bearbeitung und Umsetzung des Kreditantrages zugesagt, die Konditionen waren bei allen Banken gleich. Ein weiterer Vorteil der TEN31-Bank ist, dass das Konto der WEG bei der Volksbank verbleiben kann. Eine Durchführung der Maßnahme in 2022 hat folgende

Vorteile und kann noch immer realisiert werden (Gerüstaufbau vorbehaltlich positiver Beschlussfassung 13.10.2022), wir stehen hier in stetigem Kontakt mit dem Architekturbüro Rehm sowie den ausführenden Firmen Huber und Burkart:

- keine weiteren Preissteigerungen für 2023 bei Material und Lohnkosten.
- Durchführung der Maßnahme mit dem gesicherten BAFA-Bescheid (119.564,00 €)
- Keine Umsetzung der Solardachpflicht bei Dachsanierungen ab 01.01.2023 in Baden-Württemberg (zusätzliche Kosten, neue Angebote und Planung)
- Keine Streitigkeit hinsichtlich der Umsetzung zwischen Solardachpflicht und Gestaltungssatzung der Stadt Baden-Baden.
- Umsetzung der dringend notwendigen Reparatur des Daches, beim letzten Starkregen Ende September 2022 kam es erneut zu Wassereintritten in den Wohnungen 009 und 010.
- Reduzierte monatliche Belastung im Vergleich zu den in der Versammlung vom 07.06.2022 prognostizierten Belastungen.

TOP 2 Ersetzung des Finanzierungsbeschlusses TOP 10 vom 07.06.2022 aufgrund ausgeschöpften Fördertopfes der L-Bank für das Jahr 2022:

Finanzierung der unter TOP 8 vom 07.06.2022 beschlossenen Maßnahme:

- A.) Vollfinanzierung der Maßnahme per Kredit über die TEN31 Bank gem. beigefügtem Angebot. Darlehenssumme 321.284,59 €. Annuitätendarlehn. Laufzeit 15 Jahre. Sollzinssatz 5,50 %. Monatliche Rate 2.625,17 €. – **Beschlussfassung**

Alternativ

- B.) Vollfinanzierung der Maßnahme per Kredit über die TEN31 Bank gem. beigefügtem Angebot. Darlehenssumme 321.284,59 €. Annuitätendarlehn. Laufzeit 20 Jahre. Sollzinssatz 5,50 %. Monatliche Rate 2.210,08 €. – **Beschlussfassung**

			2.625,17 €	2.210,08 €
		MEA	Monatliche Belastung Variante A) 15 Jahre	Monatliche Belastung Variante B) 20 Jahre
1		66,008	173,28 €	145,88 €
2		267,494	702,22 €	591,18 €
3		74,169	194,71 €	163,92 €
4		68,741	180,46 €	151,92 €
5		74,867	196,54 €	165,46 €
6		68,886	180,84 €	152,24 €
7		75,267	197,59 €	166,35 €
8		68,657	180,24 €	151,74 €
9		66,085	173,48 €	146,05 €
10		77,631	203,79 €	171,57 €
11		92,195	242,03 €	203,76 €
		1.000,00		

- 100 % Auszahlung der Kreditsumme
- 0,00 % Zins auf die Kreditsumme
- Laufzeit 10 Jahre, davon die ersten beiden Jahre tilgungsfrei
- Die Tilgungshöhe beträgt 4,31 % (15 Jahre) / 2,75 % (20 Jahre)
- Restschuld nach 10 Jahren 135.438,41 € (15 Jahre)
- Restschuld nach 10 Jahren 186.582,22 € (20 Jahre)
- Sondertilgung bis zu 10% der ursprünglichen Darlehenssumme (32.128,46 € p.a.)

TOP 3 Zwischenfinanzierung des BAFA-Zuschusses per Kredit über die TEN31 Bank gem. beigefügtem Angebot. Darlehenssumme 119.564,00 €. Endfälliges Darlehn. Sollzinssatz 4,66 % (variabel) Monatliche Rate 464,31 €. Die Zwischenfinanzierung wird benötigt, da der Zuschuss erst nach Abschluss der Arbeiten ausbezahlt wird. Sobald der Zuschuss auf dem Konto der WEG ausbezahlt wurde, wird der Kredit sofort getilgt. Hierdurch wird eine Finanzierungslücke vermieden. – **Beschlussfassung**

TOP 4 Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass jeder einzelne Wohnungseigentümer berechtigt ist, den zu TOP 2 beschlossenen auf seine Wohnung entfallende Anteil aus eigenen Mitteln aufzubringen, sofern eine entsprechende unwiderrufliche Erklärung der Verwaltung bis 17.10.2022 schriftliche zugeht. In diesem Fall nimmt der betreffende (selbstfinanzierende) Wohnungseigentümer an der Darlehnsaufnahme im Innenverhältnis

der Wohnungseigentümer nicht teil und die (anteilige) Sonderumlage ist beschlussgemäß zum angegebenen Fälligkeitszeitpunkt zu zahlen. Der Betrag des aufzunehmenden Darlehns ermäßigt sich sodann im Außenverhältnis zum Darlehnsnehmer um den anteiligen Betrag des selbstfinanzierten Anteils. – **Beschlussfassung**

				abzgl. Zuschuss BAFA (Auszahlung erst nach Abschluss der Arbeiten)
				119.564,00 €
			440.848,59 €	321.284,59 €
		MEA	Sonderumlage bei Nichtteilnahme am Kredit Einmalzahlung	Erstattung nach Abschluss der Arbeiten
1		66,008	29.099,53 €	7.892,18 €
2		267,494	117.924,35 €	31.982,65 €
3		74,169	32.697,30 €	8.867,94 €
4		68,741	30.304,37 €	8.218,95 €
5		74,867	33.005,01 €	8.951,40 €
6		68,886	30.368,30 €	8.236,29 €
7		75,267	33.181,35 €	8.999,22 €
8		68,657	30.267,34 €	8.208,91 €
9		66,085	29.133,48 €	7.901,39 €
10		77,631	34.223,52 €	9.281,87 €
11		92,195	40.644,04 €	11.023,20 €
		1.000,00		

**Wichtige Hinweise!**

Gültigkeit hat die am Tag der Versammlung aktuelle Coronaverordnung des Landes Baden-Württemberg.

Sofern Sie eine Vollmacht erteilen möchten, reichen Sie uns diese bitte am Versammlungstag bis spätestens 10 Uhr ein.

Rastatt, 06.10.2022

## TOP 1 – Bericht der Verwalterin

Der für KW 39 geplante Baubeginn musste leider verschoben werden, da die Förderzusage bis dahin nicht vorlag. Mit Schreiben vom 04.10.2022 haben wir allerdings nun den genehmigten Zuwendungsbescheid der BAFA über 119.564,00 € für die Dachsanierung erhalten. Dieser Zuschuss wird nach Beendigung der Arbeiten der WEG ausgezahlt und muss nicht zurückgezahlt werden. Somit reduzieren sich die ursprünglich veranschlagten Kosten von 440.848,59 € auf nun 321.284,59 €. Die schlechte Nachricht ist allerdings, dass wir auf Nachfrage bei der L-Bank erfahren haben, dass für 2022 bereits alle vorhandenen Mittel mit Anträgen belegt sind. Sodass eine Ausschüttung für 2022 nicht mehr möglich ist und Anträge erst für nächstes Jahr berücksichtigt werden, „wenn uns Mittel zur Verfügung stehen“.

Damit die Maßnahme in 2022 jetzt noch kurzfristig umgesetzt werden kann, empfehlen wir deshalb auf eine alternative Form der Finanzierung umzuschwenken. Wir haben hierzu die auf WEG-Finanzierungen spezialisierten Banken BfW, TEN31 und DKB angefragt. Die TEN31-Bank hat hierbei als einzige Bank eine kurzfristige Bearbeitung und Umsetzung des Kreditantrages zugesagt, die Konditionen waren bei allen Banken gleich. Ein weiterer Vorteil der TEN31-Bank ist, dass das Konto der WEG bei der Volksbank verbleiben kann. Eine Durchführung der Maßnahme in 2022 hat folgende Vorteile und kann noch immer realisiert werden (Gerüstaufbau vorbehaltlich positiver Beschlussfassung **20.10.2022**), wir stehen hier in stetigem Kontakt mit dem Architekturbüro Rehm sowie den ausführenden Firmen [REDACTED]

- keine weiteren Preissteigerungen für 2023 bei Material und Lohnkosten.
- Durchführung der Maßnahme mit dem gesicherten BAFA-Bescheid (119.564,00 €)
- Keine Umsetzung der Solardachpflicht bei Dachsanierungen ab 01.01.2023 in Baden-Württemberg (zusätzliche Kosten, neue Angebote und Planung)
- Keine Streitigkeit hinsichtlich der Umsetzung zwischen Solardachpflicht und Gestaltungssatzung der Stadt Baden-Baden.
- Umsetzung der dringend notwendigen Reparatur des Daches, beim letzten Starkregen Ende September 2022 kam es erneut zu Wassereintritten in den Wohnungen 009 und 010.
- Reduzierte monatliche Belastung im Vergleich zu den in der Versammlung vom 07.06.2022 prognostizierten Belastungen.

**TOP 2 Ersetzung des Finanzierungsbeschlusses TOP 10 vom 07.06.2022 aufgrund ausgeschöpften Fördertopfes der L-Bank für das Jahr 2022:**

**Finanzierung der unter TOP 8 vom 07.06.2022 beschlossenen Maßnahme:**

- A.) Vollfinanzierung der Maßnahme per Kredit über die TEN31 Bank gem. beigefügtem Angebot. Darlehenssumme 321.284,59 €. Annuitätendarlehn. Laufzeit 15 Jahre. Sollzinssatz 5,50 %. Monatliche Rate 2.625,17 €. –  
Beschlussfassung**

**Haftung:**

Die Hausverwaltung erklärt die Haftung der Eigentümer bei Zahlungsausfall eines Miteigentümers. Die WEG haftet als Verband.

Im Außenverhältnis zur kreditgebenden Bank haftet der einzelne Wohnungseigentümer gemäß § 9a Abs.4, S.1 WEG nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils.

Im Innenverhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft droht dagegen eine Nachschusspflicht, die aus der Verpflichtung der Wohnungseigentümer, für einen ausgeglichenen Etat zu sorgen (§ 28 WEG), folgt.

Gibt es Zahlungsausfälle bei Wohnungseigentümern, müssen die daraus resultierenden Fehlbeträge durch entsprechend höhere Beiträge der übrigen Wohnungseigentümer oder durch eine Sonderumlage ausgeglichen werden. Diese ist von jedem Eigentümer im Innenverhältnis anteilig in der Höhe seiner erworbenen Miteigentumsanteile zu übernehmen.

**Antrag:**

Die Gemeinschaft beschließt zur Vermeidung einer Sonderumlage zur Finanzierung der unter TOP 10 vom 07.06.2022 beschlossenen Maßnahme der Dachsanierung ein Darlehn bei der TEN31 Bank aufzunehmen, welches mit folgenden Konditionen angeboten wurde (vgl. hierzu dem Einberufungsschreiben beigefügten Zins- und Tilgungsplans nebst Angebot der TEN31):

Darlehensbetrag: 321.284,59 €

Vertragslaufzeit 180 Monate

Soll-Zinssatz 5,50%

Der Zinssatz ist für 120 Monate fest, es ergibt sich somit ein Zinsänderungsrisiko nach 10 Jahren für die Wohnungseigentümergeinschaft. Die monatliche Darlehnsrate inkl. Zins und Tilgung beträgt für die WEG 2.625,17 € und wird Bestandteil des Wirtschaftsplans.

Die Rate wird nach 1.000stel Miteigentumsanteilen verteilt.

Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen und der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Darlehnsvertrag mit der TEN31 Bank zu unterzeichnen. Der Verwalter hat die Wohnungseigentümer über ihre Haftungsverhältnisse belehrt. Die Wohnungseigentümer haften für die Leistung der Darlehnsrate lediglich wie für jeden anderen Bestandteil des Wirtschaftsplans nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes. Eine weitergehende Haftung ist ausdrücklich ausgeschlossen

**Beschluss:**

Ja-Stimmen

8

Nein-Stimmen

0

Enthaltungen

0

Der Antrag ist damit angenommen.

Alternativ

**B.) Vollfinanzierung der Maßnahme per Kredit über die TEN31 Bank gem. beigefügtem Angebot. Darlehenssumme 321.284,59 €. Annuitätendarlehn. Laufzeit 20 Jahre. Sollzinssatz 5,50 %. Monatliche Rate 2.210,08 €. – Beschlussfassung**

**Antrag:**

Die Gemeinschaft beschließt zur Vermeidung einer Sonderumlage zur Finanzierung der unter TOP 10 vom 07.06.2022 beschlossenen Maßnahme der Dachsanierung ein Darlehn bei der TEN31 Bank aufzunehmen, welches mit folgenden Konditionen angeboten wurde (vgl. hierzu dem Einberufungsschreiben beigefügten Zins- und Tilgungsplans nebst Angebot der TEN31):

Darlehensbetrag: 321.284,59 €

Vertragslaufzeit 240 Monate

Soll-Zinssatz 5,50%

Der Zinssatz ist für 120 Monate fest, es ergibt sich somit ein Zinsänderungsrisiko nach 10 Jahren für die Wohnungseigentümergeinschaft. Die monatliche Darlehensrate inkl. Zins und Tilgung beträgt für die WEG 2.210,08 € und wird Bestandteil des Wirtschaftsplans.

Die Rate wird nach 1.000stel Miteigentumsanteilen verteilt.

Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen und der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Darlehensvertrag mit der TEN31 Bank zu unterzeichnen. Der Verwalter hat die Wohnungseigentümer über ihre Haftungsverhältnisse belehrt. Die Wohnungseigentümer haften für die Leistung der Darlehensrate lediglich wie für jeden anderen Bestandteil des Wirtschaftsplans nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes. Eine weitergehende Haftung ist ausdrücklich ausgeschlossen

**Beschluss:**

Ja-Stimmen	_____
Nein-Stimmen	_____
Enthaltungen	_____

Der Antrag ist damit \_\_\_\_\_.

			2.625,17 €	2.210,08 €
		MEA	Monatliche Belastung Variante A) 15 Jahre	Monatliche Belastung Variante B) 20 Jahre
1		66,008	173,28 €	145,88 €
2		267,494	702,22 €	591,18 €
3		74,169	194,71 €	163,92 €
4		68,741	180,46 €	151,92 €
5		74,867	196,54 €	165,46 €
6		68,886	180,84 €	152,24 €
7		75,267	197,59 €	166,35 €
8		68,657	180,24 €	151,74 €
9		66,085	173,48 €	146,05 €
10		77,631	203,79 €	171,57 €
11		92,195	242,03 €	203,76 €
		1.000,00		

- 100 % Auszahlung der Kreditsumme
- 0,00 % Zins auf die Kreditsumme
- Laufzeit 10 Jahre, davon die ersten beiden Jahre tilgungsfrei
- Die Tilgungshöhe beträgt 4,31 % (15 Jahre) / 2,75 % (20 Jahre)
- Restschuld nach 10 Jahren 135.438,41 € (15 Jahre)
- Restschuld nach 10 Jahren 186.582,22 € (20 Jahre)
- Sondertilgung bis zu 10% der ursprünglichen Darlehenssumme (32.128,46 € p.a.)

**TOP 3 Zwischenfinanzierung des BAFA-Zuschusses per Kredit über die TEN31 Bank gem. beigefügtem Angebot. Darlehenssumme 119.564,00 €. Endfälliges Darlehn. Sollzinssatz 4,66 % (variabel) Monatliche Rate 464,31 €. Die Zwischenfinanzierung wird benötigt, da der Zuschuss erst nach Abschluss der Arbeiten ausbezahlt wird. Sobald der Zuschuss auf dem Konto der WEG ausbezahlt wurde, wird der Kredit sofort getilgt. Hierdurch wird eine Finanzierungslücke vermieden. – Beschlussfassung**

**Antrag:**

Die Gemeinschaft beschließt zur Vermeidung einer Sonderumlage zur Zwischenfinanzierung des bereits genehmigten BAFA-Zuschusses für die Dachsanierung ein endfälliges Darlehn bei der TEN31 Bank aufzunehmen, welches mit folgenden Konditionen angeboten wurde (vgl. hierzu dem Einberufungsschreiben beigefügten Zins- und Tilgungsplans nebst Angebot der TEN31):

Darlehensbetrag: 119.564,00 €

Vertragslaufzeit endfälliges Darlehn

Soll-Zinssatz 4,66% (variabel)

Der Zinssatz ist variabel, es ergibt sich somit ein Zinsänderungsrisiko für die Wohnungseigentümergeinschaft. Die monatliche Darlehensrate (nur Zins) beträgt für die WEG 464,31 € und wird Bestandteil des Wirtschaftsplans.

Die Rate wird nach 1.000stel Miteigentumsanteilen verteilt.

Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, im Namen und der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Darlehensvertrag mit der TEN31 Bank zu unterzeichnen. Der Verwalter hat die Wohnungseigentümer über ihre Haftungsverhältnisse belehrt. Die Wohnungseigentümer haften für die Leistung der Darlehensrate lediglich wie für jeden anderen Bestandteil des Wirtschaftsplans nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes. Eine weitergehende Haftung ist ausdrücklich ausgeschlossen. Die Zwischenfinanzierung wird benötigt, da der Zuschuss erst nach Abschluss der Arbeiten ausbezahlt wird. Sobald der Zuschuss auf dem Konto der WEG ausbezahlt wurde, wird der Kredit sofort getilgt. Hierdurch wird eine Finanzierungslücke vermieden.

<b>Beschluss:</b>	Ja-Stimmen	<u>6</u>
	Nein-Stimmen	<u>1</u>
	Enthaltungen	<u>1</u>

Der Antrag ist damit angenommen.

**TOP 4 Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass jeder einzelne Wohnungseigentümer berechtigt ist, den zu TOP 2 beschlossenen auf seine Wohnung entfallende Anteil aus eigenen Mitteln aufzubringen, sofern eine entsprechende unwiderrufliche Erklärung der Verwaltung bis 17.10.2022 schriftliche zugeht. In diesem Fall nimmt der betreffende (selbstfinanzierende) Wohnungseigentümer an der Darlehnsaufnahme im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer nicht teil und die (anteilige) Sonderumlage ist beschlussgemäß zum angegebenen Fälligkeitszeitpunkt zu zahlen. Der Betrag des aufzunehmenden Darlehns ermäßigt sich sodann im Außenverhältnis zum Darlehnsnehmer um den anteiligen Betrag des selbstfinanzierten Anteils. – Beschlussfassung**

				abzgl. Zuschuss BAFA (Auszahlung erst nach Abschluss der Arbeiten)
				119.564,00 €
			440.848,59 €	321.284,59 €
		MEA	Sonderumlage bei Nichtteilnahme am Kredit Einmalzahlung	Erstattung nach Abschluss der Arbeiten
1		66,008	29.099,53 €	7.892,18 €
2		267,494	117.924,35 €	31.982,65 €
3		74,169	32.697,30 €	8.867,94 €
4		68,741	30.304,37 €	8.218,95 €
5		74,867	33.005,01 €	8.951,40 €
6		68,886	30.368,30 €	8.236,29 €
7		75,267	33.181,35 €	8.999,22 €
8		68,657	30.267,34 €	8.208,91 €
9		66,085	29.133,48 €	7.901,39 €
10		77,631	34.223,52 €	9.281,87 €
11		92,195	40.644,04 €	11.023,20 €
		1.000,00		

**Antrag:**

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass jeder einzelne Wohnungseigentümer berechtigt ist, den zu TOP 2 beschlossenen auf seine Wohnung entfallende Anteil aus eigenen Mitteln aufzubringen, sofern eine entsprechende unwiderrufliche Erklärung der Verwaltung bis 17.10.2022 schriftliche zugeht. In diesem Fall nimmt der betreffende (selbstfinanzierende) Wohnungseigentümer an der Darlehnsaufnahme im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer nicht teil und die (anteilige) Sonderumlage ist beschlussgemäß zum angegebenen Fälligkeitszeitpunkt zu zahlen. Der Betrag des aufzunehmenden Darlehns ermäßigt sich sodann im Außenverhältnis zum Darlehnsnehmer um den anteiligen Betrag des selbstfinanzierten Anteils.

**Beschluss:**

Ja-Stimmen 7  
 Nein-Stimmen 1  
 Enthaltungen 0

Der Antrag ist damit angenommen.

Es bestehen keine weiteren Fragen, die Verwalterin schließt die Versammlung um 17:40 Uhr.

Rastatt, den 10.10.2022

