

Protokoll der 12. Gesellschafterversammlung der BauGbR am 04.11.2018

Die Gesellschafterversammlung wurde am 04.11.2018 in Bad Bramstedt im Rahmen einer Plenumsitzung der Wohnprojektinitiative durchgeführt.

1. Teilnehmer

Es sind erschienen oder vertreten und stimmberechtigt pro Geschäftsanteil

Gesellschafter	Geschäftsanteile/Stimmen
Gabi Birke vertreten von Berthold Krause	1
Fritz Bredfeldt und Angelika Lahrs	1
Berthold Krause und Heike Vaupel	1
Karin Ringert	1
Erbengemeinschaft vertreten von Lea Schröder	1
Cornelia Laube und Frank Laube	1
Genossenschaft Haus an den Auen eG vertreten durch den Vorstand Joachim Josenhans und Fritz Bredfeldt	17
Insgesamt	23

Von den 23 stimmberechtigten Mitgliedern/Geschäftsanteilen sind 23 anwesend oder vertreten. Die Beschlussfähigkeit der Gesellschafterversammlung ist gegeben.

2. Eröffnung

Die Versammlung wird von Barbara Schlaghecke-Josenhans eröffnet.

3. Wahl Versammlungsleitung und Schriftführung

Die Versammlung wählen Joachim Josenhans und Fritz Bredfeldt zu Versammlungsleitern und zur Schriftführerin Barbara Schlaghecke-Josenhans.

4.1 Feststellung der Endabrechnung und Beschluss über den Nachschuss der Eigentümer (Einzeleigentümer und eG)

Die Baubuchhaltung und das Baucontrolling wurde mit Vertrag vom 26.09.2016 an die Stattbau Hamburg GmbH, Geschäftsführer Dr. Tobias Behrens übertragen.

Verabredungsgemäß wurde die Endabrechnung mit Stichtag 30.09.2018 vorgenommen und zwischen Stattbau und der BauGbR abgestimmt. Noch offene Ansprüche, Zahlungen und Vorhaben wurden als Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen verbucht, siehe dazu <Stattbau Hamburg Abstimmblatt Buchhaltung/Bauüberwachung> vom 25.10.2018.

Die Baukosten incl. aller Vorlauf- und Planungskosten werden von Stattbau Hamburg mit 4.899.788,50 Euro festgestellt. Die umzulegenden Kosten werden durch Auflösung einer gesamthänderisch gebundenen Rücklage auf 4.879.539,44 EURO gemindert. Diese Kosten werden im Anteil der Wohnfläche basierend auf der aktuellen Flächenberechnung des Planungsringes Mumm + Partner GbR vom 15.10.2017 berechnet und sind nach Abzug der bereits eingebrachten Zahlungen der Einzeleigentümer und der Haus an den Auen eG auf das Konto der BauGbR bei der UmweltBank AG zu zahlen.

Die Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber den Eigentümern sind endgerechnet und in der Liste <BauGbR Endabrechnung Kosten und Kostenverteilung 30.09.18.xlsx> dargestellt.

Beschluss:

Die Gesellschafter stellen die umzulegenden Gesamtkosten des Bauvorhabens Haus an den Auen mit 4.879.539,44 EURO fest.

Diese Summe ist Grundlage für

a) die Feststellung der Gestehungskosten der einzelnen Wohnung, die sich aus den Gesamtkosten, multipliziert mit dem Anteil der Wohnfläche an der Gesamtfläche, basierend auf der aktuellen Flächenberechnung des Planungsrings Mumm + Partner GbR vom 15.10.2017 ergibt.

b) die Endabrechnung der GbR mit den Gesellschaftern. Die Gesellschafter werden bis spätestens 30.11.18 noch zu zahlenden Anteile Liste <BauGbR Endabrechnung Kosten und Kostenverteilung 30.09.18.xlsx> auf das Konto der GbR überweisen bzw. bekommen bis zu diesem Zeitpunkt von der GbR eine Überzahlung der Anteile erstattet.

23 Ja-Stimmen

keine Nein-Stimme

keine Enthaltungen

4.2 Auflösung der „Baugemeinschaft anders wohnen – gemeinsam leben GbR“¹

a) § 10 des Gesellschaftsvertrags der BauGbR vom 03.04.2016 lautet wie folgt:
„Die Gesellschaft beschließt die Beendigung der Gesellschaft, wenn alle Bau- und Gemeinschaftsarbeiten beendet sind, alle Ansprüche aus den für die Gemeinschaftsarbeiten abgeschlossenen Verträgen erfüllt oder anderweitig erledigt sind, eine Schlussabrechnung vorliegt, alle Verpflichtungen im Innenverhältnis der Gesellschafter erfüllt sind und die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft geregelt ist.“

Die Gesellschafter sind sich darüber einig, dass der Gesellschaftszweck der BauGbR im Wesentlichen dadurch erfüllt ist, dass bis auf Restarbeiten die Bau- und Gemeinschaftsarbeiten beendet sind, nahezu alle Ansprüche aus den für die Gemeinschaftsarbeiten abgeschlossenen Verträgen erfüllt oder anderweitig erledigt sind, eine Schlussabrechnung vorliegt, die wesentlichen Verpflichtungen im Innenverhältnis der Gesellschafter erfüllt sind und die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft geregelt ist.

Die Endabrechnung für das Bauvorhaben ist erfolgt. STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH als Projektbetreuer des Bauvorhabens hat die auf die Gesellschafter umzulegenden Baukosten festgestellt. Diese Kosten werden anteilig auf die Eigentümer umgelegt, siehe dazu Feststellung der Endabrechnung unter Pkt. 4.1. der Beschlussvorlage.

Insoweit sind sich die Gesellschafter darüber einig, dass die Gesellschaft zum heutigen Tag aufgelöst werden soll. Es wird insoweit beschlossen, die „Baugemeinschaft anders wohnen – gemeinsam leben GbR“ mit dem heutigen Tag aufzulösen.

Beschluss:

Die Gesellschaft „Baugemeinschaft anders wohnen – gemeinsam leben GbR“ wird aufgelöst.

23 Ja-Stimmen

keine Nein-Stimme

keine Enthaltungen

¹ Die Beschlussempfehlung zu 4.2 beruht auf einer Vorlage von Rechtsanwalt und Notar Thomas Uellendahl

b) Mit dem Beschluss der Gesellschafter zu a) existiert die „Baugemeinschaft anders wohnen – gemeinsam leben GbR“ dennoch weiter, es verändert sich lediglich der Gesellschaftszweck:

Die Gesellschaft verwandelt sich von einer verbenden in eine zu liquidierende Gesellschaft, die auf Abwicklung (Beendigung) gerichtet ist. D.h., die laufenden Geschäfte werden beendet, alle hierzu notwendigen rechtlichen Maßnahmen werden seitens der zu bestimmenden Liquidatoren für die GbR durchgeführt.

Insoweit beschließen die Gesellschafter, folgende Gesellschafter als Liquidatoren zu bestellen: Joachim Josenhans, Fritz Bredfeldt

Beschluss:

Als Liquidatoren werden die beiden bisherigen Geschäftsführer der GbR Joachim Josenhans und Fritz Bredfeldt bestellt. Die Liquidatoren vertreten die Gesellschaft nur gemeinsam.

23 Ja-Stimmen

keine Nein-Stimme

keine Enthaltungen

Die Liquidatoren nehmen, ein jeder für sich, ihr Amt an.

c) Den Gesellschaftern ist bekannt, dass insbesondere aus den wesentlichen Verträgen der GbR mit der Altus Bau GmbH, der ConPlan GmbH, der Erwin Rumpf Garten- und Landschaftsbau GmbH, der Klinikum Bad Bramstedt GmbH, der Planungsring Mumm + Partner GbR, der STATTAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH sowie der VHV Allgemeine Versicherungen AG ggf. noch Ansprüche der GbR bestehen.

Die Liquidatoren werden ausdrücklich ermächtigt, diese Vertragsverhältnisse bis zum 31.12.2018 abzuwickeln.

Dies bedeutet insbesondere:

1. die Geltendmachung der Mängelrechte aus dem Bauvorhaben gegenüber der Altus Bau GmbH fortzuführen,
2. Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber den Eigentümern aus der Endabrechnung umzusetzen,
3. weitere noch vorhandene finanzielle Verbindlichkeiten und Rücklagen abzuwickeln,
4. mit der Altus Bau GmbH bzw. der VHV Allgemeine Versicherung AG die Übertragung der Gewährleistungsbürgschaft vom 22.12.2017 auf die „WEG Haus an den Auen“ zu vereinbaren,
5. das Geschäftskonto bei der UmweltBank aufzulösen und noch vorhandenes Guthaben auf die „WEG Haus an den Auen“ zu übertragen.

Mit dem Ablauf des 31.12.2018 soll die Liquidation enden. Sollten zum 31.12.2018 noch Ansprüche zugunsten der GbR gegenüber Dritten bestehen, ermächtigen die Gesellschafter die Liquidatoren hiermit ausdrücklich, diese Ansprüche auf die „WEG Haus an den Auen“ zu übertragen.

Beschluss:


Die Liquidation soll mit Ablauf des 31.12.2018 enden. Im Hinblick auf die zwischen der GbR und der WEG Haus an den Auen bestehende vollständige Personenidentität werden die Liquidatoren ausdrücklich ermächtigt, zum

31.12.2018 noch bestehende Ansprüche der GbR auf die „WEG Haus an den Auen“ zu übertragen.

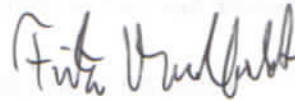
23 Ja-Stimmen keine Nein-Stimme keine Enthaltungen

Bad Bramstedt den 05.11.2018

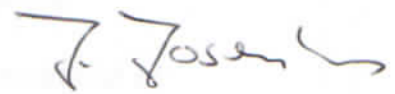
Barbara Schlaghecke-Josenhans
Protokollantin



Fritz Bredfeldt
Versammlungsleiter



Joachim Josenhans
Geschäftsführer



Endabrechnung mit aktualisierten WFL (10/2017) und festgestellten tatsächlichen Kosten (9/2018)

Wohnung 1 - 22	Summe eigen genutzter Flächen m² 10/17	Anteil an Gesamtfläche	Gesamtkosten planerisch bei QM-Preis von 2500	bezahlt vor 30.09.2018	Festgestellte Kosten mit Endabrechnung 30.09.2018	umzuliegende Kosten nach Auflösung der gesamthänderisch gebundenen Rücklage	von den Einzel- eigentümern und Genossensch. noch zu zahlen
1 0.1 Ellerbrock/Möhle	122,95	0,0633	307.375,00 €		309.957,89	308.676,95	
2 0.2 Junge	64,25	0,0331	160.633,33 €		161.983,15	161.313,73	
4 0.4 Strübing	59,98	0,0309	149.958,33 €		151.218,44	150.593,51	
5 0.5 Friedrichs	83,58	0,0430	208.958,33 €		210.714,22	209.843,42	
6 0.6 Hagner	77,97	0,0401	194.916,67 €		196.554,57	195.742,28	
7 1.1 Sharp	53,33	0,0274	133.325,00 €		134.445,34	133.889,73	
8 1.2 Fabian	77,56	0,0399	193.900,00 €		195.529,36	194.721,30	
9 1.3 Hinrichs	64,57	0,0332	161.425,00 €		162.781,47	162.108,75	
12 1.6 Simon	84,59	0,0435	211.483,33 €		213.260,44	212.379,11	
13 1.7 Kraas/Kraas	79,07	0,0407	197.675,00 €		199.336,08	198.512,29	
14 1.8 Blietz	63,44	0,0326	158.591,67 €		159.924,32	159.263,41	
15 1.9 Mundt	67,08	0,0345	167.691,67 €		169.100,79	168.401,96	
16 2.1 Schlaghecke/Josenhans	130,07	0,0669	325.166,67 €		327.899,06	326.543,98	
18 2.3 Brendel	73,70	0,0379	184.250,00 €		185.798,27	185.030,43	
20 2.5 Werth	62,91	0,0324	157.266,67 €		158.588,19	157.932,80	
21 2.6 Lüben	68,36	0,0352	170.891,67 €		172.327,68	171.615,51	
23 0.7 Haus an den Auen eG	68,57	0,0353	171.433,33 €		172.873,90	172.159,47	
Summe Genossenschaft	1.301,98	0,66988	3.254.941,67 €	3.250.623,36	3.282.293,17	3.268.728,63	18.105,27
3 0.3 Vaupel/Krause	126,83	0,0653	317.066,67 €	316.192,94	319.731,00	318.409,67	2.216,73
10 1.4 Laube	122,55	0,0631	306.375,00 €	308.048,99	308.949,49	307.672,71	-376,28
11 1.5 Ringert	62,06	0,0319	155.141,67 €	154.779,08	156.445,33	155.798,80	1.019,72
17 2.2 Erbgem. Rosenzweig	73,59	0,0379	183.975,00 €	185.095,64	185.520,95	184.754,26	-341,38
19 2.4 Lahrs/Bredfeldt	136,86	0,0704	342.150,00 €	343.119,48	345.025,11	343.599,25	479,77
22 3.1 Birke	119,72	0,0616	299.308,33 €	299.145,93	301.823,44	300.576,11	1.430,18
Summe Einzeleigentümer	641,61	0,33012	1.604.016,67 €	1.606.382,06	1.617.495,33	1.610.810,81	4.428,75
Summe Gesamt	1.943,58	1,0000	4.858.958,33 €	4.857.005,42	4.899.788,50	4.879.539,44	22.534,02
Anteil Genossenschaft	0,66988						4.899.788,50
Anteil Einzeleigentümer	0,33012						1.943,58
Gesamt	1,0000						2.521,01 €
Gesamtkosten planerisch	4.858.958,33 €						20.249,06
Kosten pro QM WFL planerisch	2.500,00 €						4.879.539,44
Gesamtinvestitionssumme nach Endabrechnung Stattdbau							2.510,59
realisierte Wohnfläche in QM insgesamt							
tatsächliche Kosten pro QM WFL. 30.09.18							
Höhe gesamthänderisch gebundene Rücklage							
Investitionssumme abzgl. gesamth. gebundene Rücklage							
bereinigte Kosten für Abrgn. pro QM WFL. 30.09.18							

Basierend auf aktualisierter Flächenberechnung 15. 10.17 Schülke / Mumm Projekt-Nr. 166.01

Endsumme abgeglichen mit Stattdbau Abstimmblatt Buchhaltung <Oskar-Alexander-Str.xlsx> und Stattdbau Entwicklung Mittelabruf vom 25.10.18 <Stattdbau JA_Kostenaufteilung 2018_09_30>

