

Protokoll

über die Vollversammlung der Garagengemeinschaft “An der Eisernen Brücke e.V.” vom 27.04.2023

Anwesende: 128 Mitglieder

Tagesordnung: Rechenschaftsbericht des Vorstandes mit den
Unterpunkten:

1. Arbeitsweise des Vorstandes
2. Mitgliederentwicklung
3. Durchführung der notwendigen Werterhaltungsmaßnahmen
4. Finanzbericht
5. Diskussion / Beschlüsse

Folgende Vorstandsmitglieder sind heute anwesend:

- Vorstandsmitglied für Finanzen: Frau Ines Becher
- Vorstandsmitglied Herr Frank Müller
- Vorstandsvorsitzender: Herr Michael Boltres
- Vorstandsmitglied für Werterhaltung: Herr Marko Becher
- Vorstandsmitglied Herr Maik Fuhrmann entschuldigt

Somit ist der Vorstand (vollständig) anwesend bzw. entschuldigt.

Grundlage für die Arbeit des Vorstandes ist die Satzung unseres Vereins.

Diese, sowie Nutzungsänderungen (Umschreibungen wegen Nutzungsübertragung etc.), Protokolle und weitere wichtige Unterlagen finden Sie auf unserer Webseite:

<https://www.weimar-nord.de/die-garagengemeinschaft-an-der-eisernen-bruecke-e-v/>

Zu 1.:

Arbeitsweise des Vorstandes

1.1 Arbeitsberatungen

Inhalte der Beratungen waren

- die Werterhaltung der Gesamtanlage
- Rechtliche Fragen
- Fragen von Ordnung und Sicherheit
- Kontrolle der Einhaltung finanzieller Rahmenbedingungen
- Brandschutz durch Elektroanlage und Erneuerung der selbigen

1.2 Mitglieder Sprechstunden (2 bis 4 Besucher im Durchschnitt)

Die Mitglieder Sprechstunden bilden **die Basisarbeit** des Vorstandes, weil dort die Begegnung zwischen Vorstand und Vereinsmitglied stattfindet.

Die Anliegen der Besucher der Sprechstunde sind insbesondere

- Mitteilungen über Eigentumswechsel
- Mängelanzeigen, Schadensfälle
- Beschwerden, aber auch Hinweise und Anregungen

Der Vorstand wünscht sich eine gute Nutzung der Sprechstunden, um die anstehenden Fragen, Mitteilungen, Beschwerden und Anregungen effektiv abarbeiten zu können. Telefonische Einzel Auskünfte beim Vorstand können so *kostengünstiger* geklärt werden.

Eine juristische Funktion oder eine Schiedsrichterfunktion erfüllt der Vorstand dabei nicht. Hier verweisen wir auf unsere Satzung, nach der ein gesundes Vereinsleben angestrebt wird, welches durch den dazugehörigen Beitrag *jedes einzelnen Mitgliedes* erreicht wird.

Wir verweisen auf das Eigentum der Mitglieder an Ihrer Garage. Tritt ein Schaden an einer Garage durch Dritte ein, so kann dieser nur beim Verursacher direkt vom jeweiligen Garageneigentümer geltend gemacht werden (Verursacherprinzip).

Wir können im Rahmen unserer Sorgfaltspflicht nur beratend tätig werden und haben dies bisher auch getan.

Außerdem weisen wir nochmals darauf hin, dass für uns nur die Mitglieder der Garagengemeinschaft unsere Ansprechpartner sind. Also nicht deren eventuelle Mieter, Freunde, Verwandte und Bekannte.

1.3 Speziell in Sachen Nutzungsvertrag

Die mündlichen Verhandlungen zur Verlängerung des Pachtvertrages wurden schriftlich fixiert und von Verpächter und Pächter *rechtskräftig verabschiedet*.

Der Nutzungsvertrag wurde am 31.05.2022 unterschrieben und damit mit Wirkung zum 01.01.2023 um 10 Jahre verlängert. Die Grundstückseigentümerin verzichtet bis zum 31.12.2032 auf das Recht zur ordentlichen Kündigung.

Das Nutzungsentgelt wurde von bisher 7.360,00€ auf 8.435,00€ mtl. oder 101.220,-€ jährlich (bisher 88.320,-€) angehoben mit der Begründung allgemein gestiegener Kosten. Zudem wurde uns von der Wohnstätte eine Indexierung in den Pachtvertrag eingebaut. Das hat zur Folge, dass die Pacht künftig an die Lebenshaltungskosten angepasst werden wird. Diese Klausel konnten wir nicht abwenden, sondern nur mildern. Erstmals erfolgt diese Anpassung (Indexierung) zum 01.01.2026. Damit haben wir in den nächsten 3 Jahren eine feststehende Pacht, die dann mit höchster Wahrscheinlichkeit steigen wird. Eine theoretische Anpassung der Pacht nach unten ist vertragsgemäß auch möglich, wenn der "Preisindex für die Lebenshaltung aller Privathaushalte" fällt.

So wie bisher kommen wir als Garagengemeinschaft auch für alle bestehenden und künftigen Abgaben und Lasten der Grundstückseigentümerin auf.

1.4 Speziell zu Vereinsangelegenheiten

Vereinsrechtliche Angelegenheiten:

Seit 2019 haben wir die Formulare vom Eigentümerwechsel umgearbeitet. Da Grundstück und Aufbau getrennt voneinander existieren, liegt ein Nutzungsvertrag vor. Dieses Nutzungsrecht kann übertragen werden. Das haben wir so umgesetzt.

Gern verweisen wir hier nochmals auf die website des Vereins unter <https://www.weimar-nord.de/die-garagengemeinschaft-an-der-eisernen-bruecke-e-v/>

zu 2.:

Zur Mitgliederentwicklung

Gesamtmitgliederzahl	645
Wechsel Nutzungsrecht	47

Das Interesse an der Nutzung einer Garage ist somit gestiegen (2021=23, 2020=27, 2019=39)

Der Kaufpreis lag im Durchschnitt bei 2.155,-€. Der Vorstand weist darauf hin, dass er rechtliche Schritte für "Garagenhändler" prüft, die unsere Nutzungsrechte im Internet als "Eigentumsgarage auf Pachtland" mit hohen fünfstelligen Beträgen offerieren.

Der Wechsel des Nutzungsrechtes erfolgt ausschließlich mit dem Vorliegen **aller** notwendigen Formulare der Garagengemeinschaft, die auf der Website zu finden sind.

1. Beitrittserklärung (für Nichtmitglieder)
2. Nutzungsvertrag

3. Personalausweis bzw. Sterbeurkunde und oder Erbschein

Eine Umschreibung der Nutzung erfolgt ausschließlich in der Sprechstunde, weil persönliche Unterschriften u.a. in der Mitgliederliste erforderlich sind. Alter und Neuer Nutzer möchten dazu gemeinsam kommen.

Liegt ein Erbfall vor, so ist dem Vorstand eine Kopie der Sterbeurkunde und/oder des Erbscheins vorzulegen.

Wichtig! Zur ordentlichen Kommunikation bitten wir die Mitglieder, Ihre **Veränderungen** in der Postanschrift oder in der Telefonnummer schriftlich mitzuteilen.

zu 3.

Durchführung der notwendigen Werterhaltungsmaßnahmen

3.1. Grundsätze

Die Grundsätze hinsichtlich Verantwortung der Gemeinschaft vertreten durch den Vorstand und des einzelnen Vereinsmitgliedes bleiben unverändert, d.h.:

- der Verein sichert das Funktionieren der Gesamtanlage
- das Vereinsmitglied ist eigenverantwortlich für die Werterhaltung seiner Garage
- Ausnahmen von letzter Regel sind Schäden von „höherer Gewalt“, wie z.B. Setzungen des Untergrundes und Dachundichtigkeiten. Dafür steht der Verein ein.

3.2 Eingesetzte Arbeitskräfte

(ca. 4 ständige Mitarbeiter, welche nach Bedarf eingesetzt werden)

Die Gruppe Werterhaltung ist eine wichtige Säule für unsere Garagengemeinschaft. Sie steht unter der Leitung von Herrn Marko Becher.

467 Stunden wurden durch die Gruppe Werterhaltung 2022 geleistet. Im Jahr 2021 waren es 364 Stunden.

Es wurden notwendige Arbeiten ausgeführt. So die ständige Müllberäumung.

Erneuert wurden bei 3 Garagen die Türschwellen.

Dachfläche, Dacheinläufe, Dachrinnen und Straßeneinläufe wurden gereinigt.

Die Pflege der Grünanlagen, Verschnitt der Bäume bzw. Sträucher, Kontrolle der Elektroanlage sowie die Außenbeleuchtung wurde instand gehalten.

Den Mitarbeitern der Gruppe Werterhaltung ist für die ständige Einsatzbereitschaft zu Danke.

Die illegale Müllentsorgung in der Garagen Anlage hat in den vergangenen Jahren zugenommen. Komplette Räder, Auto-, Motorrad- und Fahrradreifen und Batterien liegen im Gelände und nicht selten auf den Dächern. Auf den Dächern hat dies meist die Beschädigung der Dachhaut zur Folge. Insgesamt kommt es zu hohen Folgekosten für die Gemeinschaft.

Für eventuelle Hinweise an den Vorstand in dieser Sache sind wir dankbar.

Außerdem bleibt festzustellen, dass einige Fallrohre durch Fahrzeuge angefahren wurden. Wir bitten nochmals, alle Fahrzeugbesitzer etwas mehr Vorsicht walten zu lassen.

Sollte es doch zu Beschädigungen kommen bitten wir, Verantwortung dafür zu übernehmen und dies z. B. über die eigene Versicherung zu klären.

3.3. Gesamtzustand der Anlage

Das äußere Erscheinungsbild konnte in den letzten Jahren erheblich verbessert werden. Dies ist auch der Teilerneuerung der östlichen Einfahrt geschuldet. Diese wurde im oberen Bereich erneuert. Aber auch im Bereich der Grünanlagen hat sich der Zustand verbessert.

Die Ordnung und Sauberkeit in der Anlage lässt manchmal zu wünschen übrig. Dies liegt nicht an der Arbeitsweise der Gruppe Werterhaltung, sondern am Verhalten einzelner Vereinsmitglieder bzw. von anderen Mitmenschen, welche z.B. ihren Müll in der Anlage ablagern, Verschmutzungen im Straßenbereich der Anlage vollziehen oder Garagentore mit Graffiti besprühen.

Hier bittet der Vorstand weiterhin um Hinweise von Mitgliedern bei Kenntnisnahme solcher Vorgänge, um entsprechende Schritte einleiten zu können.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass in der gesamten Anlage kein Winterdienst durchgeführt wird. Entsprechende Schilder waren bzw. wurden wieder aufgestellt. Die Benutzung sämtlicher Verkehrswege erfolgt auf eigene Gefahr.

Tor Anstriche:

Eine Einheitlichkeit wurde im Beschluss 05/2002 festgehalten. Der Farbton ist verbindlich Braun nach RAL 8017.

4. Finanzbericht

Der Finanzbericht für das vergangene Jahr (2022) wurde mit großer Sorgfalt von unserem Vorstandsmitglied für Finanzen, Frau Ines Becher erstellt.

Hierfür sprechen wir erst einmal unseren Dank aus.

Im Ergebnis der Einnahmen- Überschussrechnung stellt sich das Jahr 2022 folgendermaßen dar: (Die Vergleichswerte der vorangegangenen Jahre haben aus Transparenzgründen stehen lassen)

Jahr	Einnahmen	Ausgaben	Ergebnis
2019	117.655,68 €	123.186,45 €	- 5.530,77 €
2020	119.002,33 €	115.601,61 €	3.400,72 €
2021	117.389,20 €	116.012,69 €	1.376,51 €
2022	118.413,12 €	129.977,94	- 11.564,82 €

Zum 31.12.2022 belaufen sich die Guthaben des Vereins auf 76.353,06€
Davon sind 50.000,00 € als Festgeld (Reserve) angelegt.

Dieser Rückhalt ist für den Verein lebensnotwendig, um die gestiegene und weiter steigende Pacht, Energiekosten und eventuelle Sanierungen usw. vorfinanzieren zu können.

Außerdem wird der Rückhalt auch zum Ausgleich säumiger Zahler benötigt, bis rechtliche Schritte wie gerichtliche Mahnungen usw. wirken.

Die Kostenentwicklung 2020 bis 2022 gestaltete sich wie folgt:

	2020	2021	2022
Einnahmen	119.002,33	117.389,20	118.413,12
Umsatzerlöse	115.100,00	116.100,00	116.100,00
Sonstige Erträge	3.902,33	1.289,20	1.681,79
Außerordentliche Erträge	0,00	0,00	631,33
Ausgaben	115.601,61	116.012,69	129.977,94
Personalaufwendungen	7.052,08	7.792,29	14.923,26
Abschreibungen auf Sachanlagen	225,00	427,21	793,99
Abschreibungen auf Geringwertige Wirtschaftsgüter	624,35	499,00	704,04
Raumkosten	98.969,19	91.806,75	92.648,90
Beiträge und Versicherungen	4.373,36	12.124,45	5.765,99
Rechts- und Beratungskosten	2.104,09	755,44	309,46
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	0,00	0,00	400,23
Reparaturen und Instandhaltung	0,00	593,73	10.632,92
Sonstige Aufwendungen	2.133,64	1.893,92	3.667,20
Sonstige Steuern	119,90	119,90	131,95
Gewinn	3.400,72	1.376,51	-11.564,82

Die Reparaturen und Instandhaltungen betreffen:

1. Die Einfahrt Ost- Straße
2. Die Regenentwässerung in der vorletzten Fahrgasse
3. Die Reparatur der Luftdruckanlage

Die Personalaufwendungen haben sich durch Anpassung an den "Mindestlohn" erhöht. Zudem haben wir wieder die Sprechstunden nach Beendigung des Lockdown aufgenommen und die Sanierungsmaßnahmen begleitet.

Zum Abschluss des Kapitels Finanzen möchten wir als Vorstand nochmals darauf hinweisen, dass wir von allen Mitgliedern **eine pünktliche und der Höhe nach gemäß den getroffenen Beschlüssen zu erfolgende Beitragszahlung erwarten.**

Leider benötigt die Zahlungskontrolle und deren Weiterbearbeitung einen großen Teil der Vorstandsarbeit ein und verursacht somit Kosten für jedes einzelne Mitglied.

Zurzeit sind noch 3 Umlagen von 2022 in Höhe von 540,00 Euro ausstehend.

Alle Schuldner der Garagengemeinschaft wurden letztmals angeschrieben. Alle Schuldner, die nicht eingezahlt haben, werden an einen Rechtsanwalt abgegeben.

Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Nach Satzung § 14, Absatz 2 werden Beschlüsse der Mitgliederversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder gefasst (außer Auflösung des Vereins, dazu 2/3 der Mitglieder erforderlich).

Die Frist von 30 Tagen für die Einberufung der Mitgliederversammlung wurde dabei mit der Einladung von Anfang März 2023.

Somit ist die Beschlussfähigkeit gegeben.

Beschlussvorlagen

Beschluss 1/2023

Der vom Vorstand der Garagengemeinschaft „An der Eisernen Brücke“ e.V. Der in der Mitgliederversammlung vorgelegte Rechenschaftsbericht über das Vereinsjahr 2022, der den Finanzbericht beinhaltet, wird von der Mitgliederversammlung bestätigt.

Dem Vorstand wird für das Vereinsjahr 2022 die Entlastung erteilt.

Dafür Stimmen: 128 Gegenstimmen: 0 Stimmenthaltung: 0

Beschluss 2/2023

Die Vollversammlung der Garagengemeinschaft „An der Eisernen Brücke“ Weimar e. V. beschließt die Jahresumlage für das Jahr 2024 gemäß § 11 ihrer Satzung wie folgt:

Grundstückspacht je Garagenstellplatz	156,93 €
Öffentliche Abgaben	12,46 €
Versicherung	9,14 €
Elektroenergie	12,78 €
Werterhaltung	23,14 €
Büro- und Kleinmaterial	5,55 €

Gesamt **220,00 €**

Die Zahlung der Jahresumlage für das Jahr 2024 hat bis zum 31.01.2024 zu erfolgen

Dafür Stimmen: 128 Gegenstimmen: 0 Stimmenthaltung: 0

Beschluss 3/2023

Zur Abwendung der Brandgefahr durch die in die Jahre gekommenen Elektroleitungen und das gesamte Stromnetz in der Anlage beschließt die Vollversammlung folgendes:

1. Wir bilden ein fachkundiges Gremium, das sowohl die "Brandgefahr" als auch die anderen Risiken beschreibt und die unten genannten Punkte in Ihrer Angebotsfindung berücksichtigt. Eine Ausschreibung zur Sanierung der Elektroanlage erstellt. Die Ergebnisse des Gremiums werden in einer außerordentlichen Mitgliederversammlung (in etwa 5-6 Monaten) vorgestellt und dann zum Beschluss abgestimmt.
 - Garage ist ein Abstellraum für Fahrrad, Motorrad und Auto und keine Werkstatt, deshalb gibt es Mitglieder, die für die Abschaltung der Elektrik sind und um eine Ergänzung einer "Reinigungs-Steckdose" in der Anlage .
 - Wegen des höheren Nutzungswertes einer Garage mit Strom, ob als Selbstnutzer oder als Vermieter, möchten einige den Missbrauch der Elektrik (durch Schweißen etc.) unterbinden. -
 - Zudem benötigt es Strom für die Sanierung von Schwellen, die Betreibung der Luftdruckanlage etc.
 - Die Außenbeleuchtung ist an die jetzige Elektroanlage angeschlossen.
 - Überprüfung durch einen weiteren Sachkundigen, Fachkundigen Elektriker.

Dafür Stimmen: 128

Gegenstimmen: 0

Stimmenthaltung: 0

Gremium:

- Groeger Wolfgang - Betriebswirt
- Martin Borowski - hat Elektrotechnik studiert
- Nowotka Thomas - Sifa Elektro Unternehmen
- Günther Frank - Bauingenieur
- Ines Becher - Bürokauffrau
- Michael Boltres

Hinweis auf Beschlussfassung aus Vorjahren

Beschluss 3/2013

Bezüglich notwendiger Mahngebühren wird nachfolgender Beschluss gefasst.

Die Garagengemeinschaft beschließt die Mahngebühr für die

1.Mahnung auf die Höhe von 3,50 Euro und die Mahngebühr für die

2.Mahnung auf eine Höhe von 4,50 Euro festzulegen.

Gleichzeitig wird damit der Beschluss 2/2003 zur Zahlung von 10,00 Euro pro angefangenen Monat des Verzuges außer Kraft gesetzt.

Nach der 2. Mahnung wird demnächst gleich über die Abgabe der entsprechenden Zahlungsaufforderung an einen Rechtsanwalt durch den Vorstand beraten.

Garagengemeinschaft „An der Eisernen Brücke“ e.V. Weimar PSF 222
99403 Weimar
Vereinsregister Nummer 130316 Mail: Garagengemeinschaft@mail.de



Michael Boltres
Vorstandsvorsitzender



Ines Becher
Vorstandsmitglied für Finanzen

Die Jahresabschlüsse wurden bestätigt von:
Herr Frank Günter, Herr Winfried Braunroth, Herr Horst Gläser