

Protokoll

über die Jahreshauptversammlung der Garagengemeinschaft „An der Eisernen Brücke e.V.“ vom 13.01.2025

Anwesend: 253 Mitglieder

Inhaltsübersicht

1. Arbeitsweise des Vorstandes
2. Mitgliederentwicklung
3. Durchführung der notwendigen Werterhaltungsmaßnahmen
4. Finanzbericht
5. Beschlüsse
6. Rechenschaft des Gremiums Elektroerneuerung mit Kostenvorschlägen
7. Beschluss Erneuerung Elektroanlage

Grund der Wiederholung der Jahreshauptversammlung:

In der Jahreshauptversammlung am 24.04.2024 haben wir eine Abstimmung mit Vollmacht und jedes Mitglied hatte soviel Stimmen wie es Garagen hat durchgeführt. Dagegen wurde zurecht Einspruch / Widerspruch eingelegt. Dafür Entschuldigt sich der Vorstand.

Alle Vordrucke, Protokolle und Informationen finden Sie unter:

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

zu 1.

Es wurden vom Vorstand im Berichtszeitraum vierteljährliche Arbeitsberatungen und monatliche Mitgliedersprechstunden durchgeführt. Die Mitgliedersprechstunden bilden die Basisarbeit des Vorstandes, weil dort die Begegnung zwischen Vorstand und Vereinsmitglied stattfindet.

Ab 06.02.2025 findet die Sprechstunde in der Marcel-Paul-Straße 48a -Zentrum wohnen plus - neben TEDi statt. Jeden ersten Donnerstag im Monat in der Zeit zwischen 17.30 Uhr und 19.00 Uhr.

Speziell in Sachen Nutzungsvertrag

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 ab 01.01.2023 bis zum 31.12.2025 wurde von bisher 7.360,00€ monatlich auf 8.435,00€ mtl. oder 101.220,-€ jährlich (bisher 88.320,-€) angehoben mit der Begründung allgemein gestiegener Kosten.

Ab 01.01.2026 bis zum 31.12.2032 ist unser Nutzungsentgelt an den Preisindex gebunden. Ändert sich zu einem 01.12. des Jahres der vom Statistischen Bundesamt ermittelte

Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (Basis 2022 = 100) gegenüber dem Indexstand bei Vertragsbeginn oder bei der letzten Entgeltanpassung um mehr als 10 Punkte nach oben oder unten, ändert sich auch das Nutzungsentgelt in entsprechendem Verhältnis. Das hat zur Folge, dass die Pacht künftig an die Lebenshaltungskosten angepasst werden wird. Diese Klausel konnten wir nicht abwenden, sondern nur mildern. So wie bisher kommen wir als Garagengemeinschaft auch für alle bestehenden und künftigen Abgaben und Lasten der Grundstückseigentümerin auf. Der Bestandteil Grundstückspacht je Garage und Jahr betrug seit 01.01.2017 136,93 Euro. Ab 2024 sind es dann 156,93 Euro je Garage.

Die von uns mit dem neuen Nutzungsvertrag eingegangene Verpflichtung, die auf das Grundstück anfallenden laufenden öffentlichen Abgaben und Lasten zu erstatten:

Mit der Rechnung Nr. 14/22 vom 05.01.2023 stellte sie uns die Kosten für 2021 in Höhe von 7.966,73 Euro in Rechnung. Die Erhöhung gegenüber den Vorjahren ist die gestiegene Niederschlagswassergebühr geschuldet. Für das Jahr 2022 stellte uns die Wohnstätte mit Rechnungs-Nr. 03/23 am 25.10.2023 Kosten in Höhe von 7.966,73 Euro. Die Kosten für die Jahre 2021 und 2022 sind gleichgeblieben.

zu 2.:

Gesamtmitgliederzahl	645
Eigentümerwechsel	45 (davon 4 durch Erbschaft)

Der Kaufpreis lag in der Regel zwischen 1 Euro und 4.900 €.

Eine Nutzungsübertragungen ist nur mit den Formularen der Garagengemeinschaft möglich. Alle notwendigen Formulare sind auf der Webseite zu finden. Liegt ein Erbfall vor, so ist dem Vorstand eine Kopie des Erbscheins bzw. die Sterbeurkunde vorzulegen. Wichtig ist dabei!!! Die Nutzungs-übertragung kommt erst zustande, wenn sich der neue Nutzer in die Mitgliederliste eingetragen und die Aufnahmegebühr entrichtet hat. Auch möchte der Vorstand nochmals darauf hinweisen, dass Anschriftenänderungen der Mitglieder umgehend schriftlich dem Vorstand mitzuteilen sind. Dies gilt auch bei Änderung der Telefonnummern der Mitglieder.

zu 3.

Durchführung der notwendigen Werterhaltungsmaßnahmen

745 Stunden wurden durch die Gruppe Werterhaltung 2023 geleistet.

Es wurden notwendige Arbeiten ausgeführt. So die ständige Müllberäumung und Müllentsorgung. Es wurde 1 Garagenschwelle erneuert. Dacheinläufe, Dachrinnen und Straßeneinläufe wurden gereinigt. Dachrinnen und Dacheinläufe repariert bzw. ausgetauscht. Die Tür am Werkstattraum wurde repariert. Es wurden die Grünanlagen gepflegt, Bäume und Sträucher wurden verschnitten. Entsorgung des Grünschnitts und Baumschnittes. Beseitigung von Sturmschäden und Entsorgung der Baumreste. Grünanlage an der Nordseite Fahrgasse 2 neu mit Erde befüllt und Rasen angesät. Entfernung der Baumstümpfe. Kontrolle der Außenbeleuchtung auf Funktion und wechseln der Sicherungen. Erneuerung der Regenwasserableitung in der letzten Fahrgasse von Garage 621 bis zum Einlauf durch Herrn Müller und Herren Bähring. Inbetriebnahme, Wartung und Winterfestmachung der Druckluftsäule.

Die illegale Müllentsorgung in der Garagenanlage hat zugenommen. Komplette Räder, Auto-, Motorrad- und Fahrradreifen und Batterien liegen im Gelände und nicht selten auf den Dächern. Insgesamt kommt es durch die Müllentsorgung zu hohen Folgekosten für die Gemeinschaft. 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.

Es wird an den Beschluss 5/2002 erinnert, dass der Farbton auf Braun nach RAL 8017 verbindlich festgelegt wurde für Neuanstrich bzw. beim Einbau neuer Tore.

zu 4. Finanzbericht

Der Finanzbericht für das Jahr 2023 wurde vom Vorstand erstellt und vorgetragen. Die von der Revision geprüfte Einnahmen - Überschussrechnung für 2023, lag zur Einsicht vor. Im Ergebnis der Einnahmen- Überschussrechnung stellt sich das Jahr 2023 folgendermaßen dar:

(Die Vergleichswerte der vorangegangenen Jahre wurden aus Transparenzgründen stehen gelassen)

Jahr	Einnahmen	Ausgaben	Ergebnis
2021	117.389,20 €	116.012,69 €	1.376,51 €
2022	118.413,12 €	129.977,94 €	-11.564,82 €
2023	121.897,74 €	155.515,73 €	-33.617,99 €

Zum 31.12.2023 belaufen sich die Guthaben des Vereins auf 51.211,70 €.

Davon sind 30.000,00 € als Festgeld (Reserve) angelegt.

Die Kostenentwicklung 2020 bis 2023 gestaltete sich wie folgt:

Kostenart	2021	2022	2023
Mieten/Pachten	88.380	88.685,00	101.420,00
Öffentliche Abgaben	7602,19	0	15.933,46
Versicherung / Grundsteuer	4.642,16	5.897,94	6.278,38
Energie	3.426,75	3.963,90	4.086,00
Fremdleistungen	501,18	10.597,97	2.701,97
Abschreibungen	926,21	1.498,03	2.052,98
Betriebsbedarf	787,20	829,97	1.225,22
Personalkosten	5.888,69	11.355,00	14.953,98
Pauschale Lohnsteuer	1.852,30	3.516,96	4.056,64
Berufsgenossenschaft	51,30	51,30	107,78
Bürobedarf	285,39	1.490,96	365,95
Porto	601,22	1.004,80	1.202,71
Rechts-Beratungskosten	582,86	140,00	34,99
Kosten Lohnrechnung	172,58	169,46	177,88
Kosten d. Geldverkehrs	189,76	353,52	365,88
Sonstige Aufwendungen	122,90	423,13	551,91
Insgesamt	116.012,69	129.977,94	155.515,73

Als Grundaussage der Kostenentwicklung 2022 zu 2023 kann festgestellt werden, dass sich die Kosten um ca. 25.537,79 € erhöht haben. Wir haben in 2023 die Kosten für die öffentlichen Abgaben für die Jahre 2021 (7.966,73€) und 2022 (7.966,73 €) erhalten und auch beglichen. Somit haben sich unsere Kosten eigentlich um 17.571,06 € erhöht, davon entfallen 12.900,00 € auf die Erhöhung der Pacht der Weimarer Wohnstätte (von bisher 88.320 € jährlich auf 101.220, -€ jährlich)

Da in 2023 einige Baumaßnahmen von unserer Gruppe Werterhaltung durchgeführt wurde, haben sich unsere Lohnkosten sowie Lohnnebenkosten erhöht. Damit die Mitarbeiter nicht

für den Mindestlohn ihre Freizeit opfern, wurde der Stundenlohn auf 15,00 Euro angehoben. Wenn wir die Arbeiten an Firmen abgeben würden, dann würden sich unsere Kosten für Werterhaltung stark erhöhen und deutlich über 15,00 Euro pro Stunde liegen.

Grundsteuer B In diesem Zusammenhang möchten wir Ihnen mitteilen, dass ab dem 01.01.2025 nach den neuen Rechtsvorschriften zur Grundsteuererhebung die separate Besteuerung für Gebäude auf fremden Grund und Boden entfallen werden. Dazu wird es keine Aufhebungsbescheide geben, da es eine neue Rechtsprechung/Gesetz ist. Die Gebäude werden dann den jeweiligen Grund und Boden Eigentümern steuerlich rechtlich zugeordnet und dieser setzt die Grundsteuer mittel der Pacht/Miete entsprechend auf die Pächter um.

Zurzeit sind noch Jahresumlagen von 2023 in Höhe von 190,85 Euro ausstehend. Der Schuldner der nicht eingezahlt hat, wurde 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 vom 25.11.2024 eingehalten. Somit ist die Beschlussfähigkeit gegeben.

Zu 5.

Beschluss 1/2025

Der vom Vorstand der Garagengemeinschaft "An der Eisernen Brücke" e.V. in der Mitgliederversammlung vorgelegte Rechenschaftsbericht über das Vereinsjahr 2023, der den Finanzbericht beinhaltet, wird von der Mitgliederversammlung bestätigt. Dem Vorstand wird für das Vereinsjahr 2023 die Entlastung erteilt.

Dafür stimmen: 248

Gegenstimmen: 0

Stimmenenthaltung: 5

Beschluss 2/2025

Die Vollversammlung der Garagengemeinschaft "An der Eisernen Brücke" Weimar e. V. beschließt die Jahresumlage für das Jahr 2025 gemäß § 11 ihrer Satzung wie folgt:

Grundstückspacht je Garagenstellplatz	172,62 €
Öffentliche Abgaben	13,00 €
Versicherung	10,00 €
Elektroenergie	7,81 €
Werterhaltung	38,91 €
Büro- und Kleinmaterial	5,00 €
Neu: Grundsteuer B	12,00 €

Gesamt

259,34 €

aufgerundet **260,00 €**

Dafür stimmen: 249

Gegenstimmen: 1

Stimmenenthaltung: 3

Die Zahlung der Jahresumlage für das Jahr 2025 hat bis zum 28.02.2025 zu erfolgen

Zu 6 Erneuerung der elektrischen Anlage inkl. Außenbeleuchtung Vom Gremium Vorgetragen

Schadensersatzpflicht und Verkehrssicherungspflicht

BGB 823 (Schadenersatzpflichtig):

1) Wer **vorsätzlich** oder fahrlässig das Leben, den **Körper**, die **Gesundheit**, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich **verletzt**, ist dem anderen zum **Ersatz** des daraus entstehenden Schadens **verpflichtet**.

(2) Die gleiche Verpflichtung trifft denjenigen, welcher gegen ein den Schutz eines anderen bezweckendes Gesetz verstößt. Ist nach dem Inhalt des Gesetzes ein Verstoß gegen dieses auch ohne Verschulden möglich, so tritt die Ersatzpflicht nur im Falle des Verschuldens ein.

Jedes Vereinsmitglied ist davon betroffen. Es ist keine Option, sondern **gesetzliche Pflicht!** Der gewählte Vorstand ist der **Interessenvertreter** der Mitglieder.

Stand elektrische Anlage

Die Anlage entspricht im derzeitigen Zustand **nicht** den elektrischen und brandschutztechnischen Anforderungen! Besichtigung durch Elektrofachbetrieb (10.10.2022), Elektrische Prüfung wird nicht bestanden, Erhebliche Mängel und nicht Brandschutzkonform. **Empfehlung:** Erneuerung notwendig, sonst keine weitere Betriebssicherheit

Aktivitäten

Ergebnis der Fachfirma wurde am 27.04.2023 zur Mitgliederversammlung vorgestellt. Beschluss 03/2023 zur Mitgliederversammlung Bildung einer „Arbeitsgruppe Elektro“

Arbeitsgruppe Elektro

Bildung aus freiwilligen Mitgliedern (UNENTGELTLICH tätig)

1 x Elektroingenieur, 1 x Doktor Elektrotechnik, 1 x Elektrotechniker, 1 x Bauingenieur

Aufnahme der Anlagen im IST-Zustand, Erstellung einer Anlagenbeschreibung, Auflistung Elektrofirmen aus der Region, Vorlage beim Vereinsvorstand, Begleitung aller vor Ort Besichtigungen der Elektro Fachfirmen > 5 Besichtigung

13 Elektrofirmen wurden angefragt, nur **3 Angebote** liegen vor: Firma Indrigkeit aus Erfurt, Firma RE-SA aus Weimar, Firma Elektro Geißler aus Weimar

Vorliegende Angebote

2 mögliche Angebote zur Auswahl unter Einhaltung der bisherigen Belastung von 1.200 € je Garage

	Angebot A	Angebot -B	Angebot C
Gesamtkosten	495.155,91 Euro	914.652,02 Euro	706.131,67 Euro
Eigenleistung von Mitgliedern	90.388,08 Euro	Nicht Möglich	153.488,00 Euro

Was passiert bei Untätigkeit

Elektrische Anlage wird abgeschaltet, Unfall- und Schadensrisiken für alle Mitglieder steigen, möglicher Schadensersatzanspruch, Höheres Einbruchrisiko, Vermüllen der Garagenanlage (Kostensteigerung d. Entsorgung), Wertminderung der Garagen bei Verkauf/Vermietung, Keine Arbeiten der Werterhaltung mehr möglich

Ihre Entscheidung und Verantwortung sind jetzt gefragt.

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 vom 25.11.2024 eingehalten. Somit ist die Beschlussfähigkeit gegeben.

Anwesende Mitglieder 253

Zu 7.

Beschluss 3/2025

Erneuerung der Elektroanlage.

Die Stimmzettel wurden durch 3 Mitglieder der Garagengemeinschaft eingesammelt und ausgezählt.

Dafür stimmen: 121

Gegenstimmen: 123

Stimmenenthaltung: 6

ungültig: 1

Michael Boltres
Vorstandsvorsitzender

Ines Becher
Vorstandsmitglied für Finanzen

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 die 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 Zahlungsforderung an einen Rechtsanwalt durch den Vorstand beraten.