

## **Protokoll der außerordentlichen Mitgliederversammlung des Golf Club Zierenberg-Gut Escheberg e.V.**

**Datum: Donnerstag, 31.01.2019**  
**Ort: Gemeindezentrum Heckershausen**  
**Beginn: 19:00 Uhr**

- 1. Begrüßung**
- 2. Festlegung der Tagesordnung**

Der Präsident Dr. Spallek begrüßt im Namen des Vorstandes alle Anwesenden und eröffnet die außerordentliche Mitgliederversammlung. Er stellt fest, dass laut Satzung die Mitgliederversammlung beschlussfähig ist, da form- und fristgerecht ordnungsgemäß eingeladen wurde. An der Sitzung nehmen laut Teilnehmerliste 88 Mitglieder teil, davon sind 80 stimmberechtigte Mitglieder.

Anträge zu Ergänzung oder Änderungen der Tagesordnung liegen nicht vor; die vorgeschlagene Tagesordnung wird angenommen und Holger Schmidt als Vizepräsident (mit Unterstützung durch die Sekretärin Sarah Spallek) wird zum Protokollführer bestimmt.

### **3. Verlauf der Verhandlungen mit der Betreiber-GmbH und aktueller Stand**

Dr. Spallek bezieht sich auf die Mitgliederinformation aus Dezember 2018, in der direkt nach dem zweiten Verhandlungsgespräch (18.12.18) der Sachstand zusammengefasst dargestellt wurde. Diese Information wurde auf der internen Homepage und per Mail allen Mitgliedern zugeleitet. Der Präsident erläutert jetzt im Detail die Kaufpreisableitung seitens des Clubs auf der Basis der Gutachten von Dr. Hardt zum Pflegezustand und Dr. Koss zum Verkehrswert, des Anlageverzeichnis der Golfbesitzanlagengesellschaft mbh zum 31.12.17, des Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Zierenberg nebst Unterlagen und Auflagen und clubeigenen Unterlagen inklusive von DGV-Angaben zur Wettbewerbssituation von Golfanlagen in Nordhessen. Zusätzlich wurden mehrere nachhaltige Geschäftsplanungsszenarien mit dem Steuerbüro des Vereins erarbeitet. Das Clubhaus und dazugehörige Kostenpositionen wurden dabei nicht berücksichtigt, da Herr von der Malsburg als Verpächter sein Vorkaufsrecht dazu ausüben wollte.

Aus Sicht des Clubvorstandes ermitteln die beiden Gutachten nicht den aktuellen Zeitwert der Anlage und können daher nur als Anhalt für einen konkreten Kaufpreis dienen. Dies gilt vor allem für das Verkehrswertgutachten von Dr. Koss, welches die heutigen Kosten zur Errichtung einer neuwertigen und mängelfreien Golfanlage in den Größen des ursprünglichen Bebauungsplanes aus 1997 abschätzt. Aufgrund der in den Gutachten aber übereinstimmend beschriebenen Pflegemängel und weiterer Probleme entsprechen die dabei ermittelten Wertangaben weder dem aktuellen Zustand der Anlage noch den tatsächlichen Größenverhältnissen, vor allem nicht im Hinblick auf das aktuelle Course Rating 2018 des DGV, das in Zusammenarbeit mit dem Betreiber durchgeführt wurde. Zudem sind weder im Gutachten von Dr. Koss noch im Anlagenverzeichnis die beschriebenen Mängel oder notwendige Reparatur- bzw. Investitionskosten zur Sanierung der Anlage mit Kosten beziffert.

Seitens des Clubvorstandes sind daher eigene Abschätzungen hinsichtlich des Sanierungsaufwands anhand der zur Kaufpreisermittlung beschriebenen Kriterien erfolgt. Dies wurde analog der Vorgehensweise im Gutachten von Dr. Koss mit den aktuellen Größenverhältnissen der Anlage sowie zusätzlich den Finanzdaten aus dem Anlageverzeichnis, voraussichtlich notwendiger Investitionen zur Sanierung, z.B. der Abschläge und

Bewässerungsanlage und einer separaten Bewertung des Maschinenparks und der sonstigen Sachwerte der Anlage vorgenommen. Zusätzlich wurde die spezielle Wettbewerbssituation der Golfanlagen in Nordhessen (sog. C-Lage lt. DGV), die aktuelle Mitgliedsituation und vor allem eine mögliche Kaufpreisfinanzierung durch eine Bank mitberücksichtigt. Es ergab sich damit seitens des Clubvorstandes ein Kaufpreisvorschlag von 750.000 €.

Der Vizepräsident Holger Schmidt erläutert, dass in den Gesprächen am 29.11. und 18.12.18 unter Einbeziehung der Steuerberater beider Seiten zuletzt das Angebot des Clubs auf 890.000 € inkl. Umsatzsteuer und Maschinenpark erhöht wurde. Dabei wurde insbesondere die Umsatzsteuersituation nochmals detailliert betrachtet.

Die Preisvorstellung der GmbH belief sich zuletzt aber auf 950.000 € zzgl. MwSt., d.h. insgesamt 1.130.500 €, zuzüglich des Maschinenparks in Höhe von ca 200.000 € inkl. MwSt. Die Gesamtforderung der GmbH lag damit bei ca. 1,3 Mio € (zzgl. Clubhaus) und gut 440.000 € über dem Clubangebot. Da keine Einigung erzielt werden konnte, wurden die Verhandlungen am 18.12.18 durch Prof. Olbrich, Steuerberater der GmbH, und Heinz Schulz, Geschäftsführer der GmbH, ohne Ergebnis für beendet erklärt. Dem wurde seitens des Clubs zugestimmt.

In der anschließenden Diskussion mit den Mitgliedern wurden von der Schatzmeisterin Christina Schmidt auf Nachfrage nochmals einzelne Punkte zu den verschiedenen Geschäftsmodellen und zu den grundsätzlichen Finanzierungsmöglichkeiten bis hin zu Leasingmöglichkeiten für E-Carts und/oder des Maschinenparks bzw. auch mögliche Eigenleistungen der Mitglieder erläutert. Eine genaue Darstellung aller Details der verschiedenen Geschäftsmodelle wurde seitens des Vorstandes allerdings nicht vorgenommen, da dies aufgrund der beendeten Kaufverhandlungen für nicht notwendig erachtet wurde.

Zu einer abschließenden Nachfrage von Dr. Spallek nach der Diskussion, ob jemand in der Versammlung die Sachlichkeit der Club-Preisfindung anzweifelt bzw. ob darüber hinaus überhaupt jemand bereit wäre, den seitens der GmbH geforderten Mehrpreis zu finanzieren, gab es keine Wortmeldungen. Daraufhin wurde der nächste Tagesordnungspunkt aufgerufen.

#### **4. Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen**

Es werden vom Vorstand 2 Anträge zur Diskussion und Beschlussfassung vorgestellt.

Dr. Spallek erläutert zum ersten Antrag ein mögliches Problem mit den aktuellen Zahlungszielen im Nutzungsvertrag unter Berücksichtigung des Beitragseinzuges per Lastschrift von den Mitgliedern und Weiterleitung der GmbH-Anteil per Überweisung am 15.02. und 01.04. des Jahres. Aktuell gilt, dass ein zahlungspflichtiges Mitglied bei der Beitrags-Einzugsermächtigung per SEPA-Lastschrift ein 8-wöchiges Widerrufsrecht ohne Angabe von Gründen hat.

Dies bedeutet bei Beitragseinzug zum Zeitpunkt der Fälligkeit am 15.01. eines Jahres, dass die Beiträge seitens der Mitglieder bis etwa Mitte März – ohne weitere Angabe von Gründen – zurückgefordert werden könnten. Da der Club aber zum 15.02. des Jahres bereits 3/4 des 90-prozentigen GmbH-Anteils der eingegangenen Mitgliedsbeiträgen an die GmbH weiterleiten soll, könnten solche Rücklastschriften zu erheblichen finanziellen Belastungen auf dem Clubkonto führen, vor allem wenn eine Vielzahl von Lastschriften zurückgefordert werden würden. Gleiches gilt dann für den zweiten Zahlungstermin der GmbH-Anteile am 01.04. Die seitens mehrerer Mitglieder gemachten Vorschläge (Einziehung der Beiträge per Lastschrift durch die GmbH und damit Rückholmöglichkeit für den Club bzw. Verzicht aller Mitglieder auf Einzugsermächtigung) werden nach kurzer Diskussion als momentan nicht praktikabel eingeschätzt.

Diskutiert wird der Antrag, dass die Mitgliederversammlung den Vorstand ermächtigt, mit der GmbH über eine Änderung des Nutzungsvertrages hinsichtlich dieser Zahlungstermine zu verhandeln. Der erste Zahlungstermin an die GmbH sollte erst nach Ende der Lastschrift-Rückholfrist etwa Mitte/Ende März vereinbart werden und der zweite Zahlungstermin nach dem Umstellen auf Sommerspielbetrieb. Der Termin für die jährliche Endabrechnung zum 30.11. bleibt unbeeinträchtigt. Der Antrag wird mit einer deutlichen Mehrheit und nur 5 Gegenstimmen angenommen.

Der zweite Antrag zur Beschlussfassung bezieht sich auf die in den Gutachten festgestellten Mängel und die notwendigen Maßnahmen der GmbH zu deren Beseitigung. Dr. Spallek erläutert die bereits juristisch überprüften rechtlichen Möglichkeiten, die der Nutzungsvertrag dazu dem Club bietet, wie beispielsweise Beitragszurückbehaltung bis zur Mängelbeseitigung etc. Er schildert auch die bisherige Weigerung der GmbH, mit dem Clubvorstand überhaupt über eine Mängelbeseitigung zu sprechen. Ergänzend wird kurz die Mail der GmbH vom 17.01.19 erläutert, in der Heinz Schulz aktuell einerseits eine mitgliedsbezogene Beitragskontrollliste einfordert und darauf hinweist, „dass in Zukunft die vertraglich vereinbarten Zahlungen und Termine unbedingt einzuhalten sind. Bei Verzug der Zahlungen werden wir den Betrieb der Anlage mit entsprechender Verzögerung aufnehmen.“ (Anm. des Vorstandes: Die Übermittlung einer personenbezogenen Beitragsliste ist nach EU-Datenschutzgrundverordnung nicht möglich, da mit der GmbH bislang dazu keine entsprechende Vereinbarung getroffen wurde).

Die intensiven Diskussionen von Mitgliedern über Platzzustand und -mängel sowie über die unzureichenden Pflegemaßnahmen der GmbH in den letzten Jahren und den Umgang des Geschäftsführers mit Mitgliedern und Gästen zeigen deutlich die Unzufriedenheit der Teilnehmer mit der derzeitigen Situation und vor allem den Wunsch nach einer tragfähigen und dauerhaften Lösung für einen dem Jahresbeitrag qualitativ angemessenen Spielbetrieb.

Der Präsident informiert ergänzend über eine schriftliche Einladung an Heinz Schulz und Alexander Raupp zu einem ersten Gespräch über die notwendige Mängelbehebung auf der Anlage. Das Gespräch ist terminiert für den 11.02. unter Einbeziehung von Herrn von der Malsburg als Verpächter.

Es wird abschließend über den Antrag abgestimmt, dass der Vorstand von der Mitgliederversammlung ermächtigt wird, die notwendigen Maßnahmen zur Beseitigung der Mängel auf der Anlage durch die GmbH ggf. auch rechtlich durchzusetzen. Dies gilt auch für den Fall einer unberechtigten Schließung der Anlage durch die GmbH oder bei zu später Platzöffnung bzw. verspäteter Umstellung auf Sommerspielbetrieb. Der Antrag wird einstimmig und ohne Gegenstimmen angenommen.

## **5. Veranstaltungsplanung 2019**

Kevin Neill informiert über das Abschneiden der Mannschaften in 2018 (in der Hessenliga Nord 1. Platz und Aufstieg, AK 30 ebenfalls 1. Platz mit Aufstieg in die Liga 7, AK 50 mit 3. Platz und AK 65 mit 2. Platz und jeweils mit Ligaverbleib). Die Heimspiele der Mannschaften in 2019 werden stattfinden am 15.06. (AK 50), 23.06. (DGL), 24.07 (AK 65) und 17.08. (AK 30). Der Spielführer bittet um rege Zuschauer und auch Helferbeteiligung.

An Clubveranstaltungen  
sind nach seinen Angaben in der Planung:

Saisoneroöffnung:	23./24.03.2019 (je nach Wetter und Platzbedingungen)
April Cup:	14.04.2019
Mai Cup:	19.05.2019
Juni Cup:	20.06.2019
Juli Cup:	14.07.2019

August Cup:	25.08.2019
September Cup:	08.09.2019
Oktober Cup:	06.10.2019
Ostervierer:	21.04.2019
Präsidentencup:	15.09.2019
Cup der Sieger:	13.10.2019
Martinsgans (3-Schläger):	27.10.2019
Vierer-Clubmeisterschaft:	27./28.07.2019
Jugend Challenge:	10.08.2019
Clubmeisterschaften:	31.08./01.09.2019

Die Termine werden zeitnah nach endgültiger Abstimmung auch auf der Homepage veröffentlicht.

## **6. Verschiedenes**

Dr. Spallek und Christina Schmidt weisen darauf hin, dass nach dies außerordentlichen Mitgliederversammlung die Jahresbeiträge per Lastschrift eingezogen bzw. per Rechnung angefordert werden und es nur bis Freitag, 01.02. bzw. direkt nach der Sitzung noch möglich ist, eine erteilte Einzugsermächtigung ggf. zu widerrufen. Entsprechende Formulare können bei Wunsch zur Verfügung gestellt werden.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor.

Der Präsident bedankt sich für die regen Diskussionen und das anhand der Abstimmungsergebnisse gezeigte Vertrauen der Mitglieder. Er beendet die Sitzung um 20.50 Uhr.

Für das Protokoll

Holger Schmidt / Sarah Spallek

Ahnatal, den 04.02.19