



TSV Großheubach 1900 e.V.

Außerordentliche Generalversammlung

„Herzlich Willkommen“

05. Januar 2024

**BLSV Mitglied
Nr. 60298**



Tagesordnung

1. Begrüßung

2. Anträge zum Gegenstand der Tagesordnung

3. Antrag zur Realisierung des folgenden Projektes:

Aufstockung des TSV Sportheim durch den Schützenverein Großheubach zur Errichtung eines Schützenlofts. Anteilige Eigentumsübertragung auf den Schützenverein.

4. Abstimmung

5. Antrag zur Freigabe einer Kreditaufnahme für die im Zuge der Aufstockung notwendigen finanziellen Mittel zur Modernisierung des Sportheims unter Berücksichtigung von Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit.

6. Abstimmung

7. Anträge und Wünsche

Die Detailausführungen zu vorgenannten Anträgen waren ab dem 04.12.2023 immer Montags von 18.00 bis 19:30 Uhr, zusätzlich am 28.12.2023 und dem 04.01.2024 jeweils von 17.00 bis 18:30 Uhr im Vereinsraum des TSV Sportheim, Friedensstraße 60, 63920 Großheubach zur Ansicht ausgelegt.



TSV Großheubach 1900 e.V.

2. Anträge zum Gegenstand der Tagesordnung (Thomas Brossler)

Werte Vereinsvorsitzende, werte Vereinsmitglieder,

wie wir zwischenzeitlich alle wissen, hat der TSV nur wenig Eigentum an der Friedenstraße – sprich lediglich das Sportheimgebäude. Davon wird nach jetzigem Stand noch ein Teil an den Schützenverein abgegeben werden. Das Thema Immobilien und Vereinseigentum ist hochsensibel und bedarf daher der sorgfältigen Behandlung. Daher ist es wichtig, die laufenden Verhandlungen und künftigen Verträge für den TSV zu optimieren. Für die künftigen Generationen dürfen möglichst keine Nachteile entstehen.

Darum reiche ich zwei 2 Änderungen sowie 2 Ergänzungen zu den aktuell festgelegten Details zur Entscheidung durch die Mitgliederversammlung ein



2. Anträge zum Gegenstand der Tagesordnung (Thomas Brossler)

Ich bitte um die Zustimmung der Generalversammlung zur Änderung des folgenden Details:

1. Zu Punkt 2; Notarvertrag

Bisher hat der Schützenverein, bzw. deren Vorsitzender Michael Hennig den Entwurf des Notarvertrages vorangetrieben. Der Schützenverein hat seine Interessen eingebracht und hat diese durch einen Notar juristisch umsetzen lassen. Der TSV als Veräußerer ist somit in der passiven Rolle und muss jeden Passus, jeden Wortlaut und deren mögliche Auswirkung überprüfen lassen. Mit dieser Änderung würde dem Schützenverein die Prüfungspflicht zufallen.

Punkt 2 aktuelle Fassung:

Der TSV lässt durch einen eigens bestellten Rechtsbeistand, den vorliegenden Notarentwurf auf die Belange des TSV prüfen und ändern

Punkt 2 wie folgt zu ändern:

Der TSV bestellt einen Rechtsbeistand/Notar, welcher nach den Vorgaben des TSV einen eigenen Vertragsentwurf zum bevorstehenden Immobiliengeschäft ausarbeitet. Der Vertrag soll nach Möglichkeit in vereinfachter Schrift erstellt werden, so dass dieser auch für einen Laien und somit auch für künftige Vereinsverantwortliche nachvollziehbar ist.



2. Anträge zum Gegenstand der Tagesordnung (Thomas Brossler)

2. Zu Punkt 2; Notarvertrag

Weitergehend stelle ich den Antrag den aktuellen Wortlaut des vorgenannten Antrags um folgenden Punkt zu **erweitern**.

Punkt 2a:

Der Inhalt des finalen Notarvertrages wird der Mitgliederversammlung vorgestellt und erst nach Genehmigung durch diese zur formellen Unterzeichnung freigegeben.

Vorschlag der Vorstandschaft:

Punkt 2a (1):

Der Inhalt des finalen Notarvertrages wird den von den Abteilungen gewählten und durch die Generalversammlung bestätigten Mitglieder der Vorstandschaft vorgestellt und durch diese geprüft und Satzungskonform zur formellen Unterzeichnung freigegeben.



2. Anträge zum Gegenstand der Tagesordnung (Thomas Brossler)

Ich bitte um die Zustimmung der Generalversammlung zur Änderung des folgenden Details:

3. Zu Punkt 6; Wertermittlung

Punkt 6 aktuelle Fassung:

Der TSV hat bei Auflösung des Schützenvereines Vorkaufrecht im 1. Rang, gleiches gilt im umgedrehten Fall, die Gemeinde tritt mit ihrem Vorkaufsrecht in den 2. Rang zurück. (Dies ist bereits mit Gemeinderatsbeschluss so bestätigt.). Die Wertermittlung erfolgt rein bezogen auf das neu errichtete Dachgeschoss unter Ausschluss des Grundstückwertes, dies hat über einen unabhängigen Gutachter auf Kosten des „Verkäufers“ zu erfolgen

Punkt 6 wie folgt zu ergänzen:

Es wird festgestellt, welche nach den aktuell möglichen Bewertungsmethoden die für den TSV vorteilhafteste Variante ist (z.B. Errichtungskosten abzgl. jährlicher Abschreibung). Diese Methode wird im Notarvertrag fixiert und gilt nicht nur bei Vereinsauflösung, sondern auch für anderweitige Abtretungen/Verkäufe an den TSV.



2. Anträge zum Gegenstand der Tagesordnung (Thomas Brossler)

Erklärung der Vorstandschaft zum Antrag 3 von Thomas Brossler

- Vier verschiedene Bewertungsmethoden (Sachwert- Ertragswert- Vergleichswert- Residualwertverfahren)
- Sachwertverfahren ist das für den „Käufer“ beste Verfahren
- Jedes Verfahren wird in zwei Bereiche aufgeteilt: Sachwert Grund sowie Sachwert Gebäude

Daher stellt die Vorstandschaft den Antrag an die Generalversammlung den Punkt 6 der Details entgegen des Antrags von Herrn Brossler wie folgt zu akzeptieren und dessen Antrag abzulehnen.

6(1). Der TSV hat bei Auflösung des Schützenvereines Vorkaufrecht im 1. Rang, gleiches gilt im umgedrehten Fall, die Gemeinde tritt mit ihrem Vorkaufsrecht in den 2. Rang zurück. (Dies ist bereits mit Gemeinderatsbeschluss so bestätigt). **Die Wertermittlung erfolgt durch ein Gutachten im Sachwertverfahren, hier sind Grundwerte, sowie Gebäudewerte gesondert zu betrachten. Das neu errichtete Dachgeschoss wird als separater Gebäudewert ausgewiesen. Dies hat über einen unabhängigen Gutachter auf Kosten des „Verkäufers“ zu erfolgen**



2. Anträge zum Gegenstand der Tagesordnung (Thomas Brossler)

Ich bitte um die Zustimmung der Generalversammlung zur Erweiterung der Details um folgenden Punkt:

Der TSV wird künftig nicht mehr das alleinige Sagen in „seinem“ Sportheim haben. Auch wenn sich das heute übertrieben anhört, so kann dies in der nächsten Generation oder bei Änderungen in den Verantwortlichkeiten zu Zerwürfnissen führen. Für ein möglichst reibungsloses Miteinander aller Vereinsmitglieder und auch künftiger Vereinsverantwortlicher werden noch vor der Unterzeichnung der Verträge, die künftigen Umgangsformen geregelt. Beispielhaft:

- Fixierung aktueller Status: Mitgliederzahl, Mannschaften, Verantwortlichkeiten, Kontaktdaten
- Training, Trainingszeiten und aktueller Spielbetrieb aller Mannschaften
- Flutlichtbetrieb
- Parkplatzsituation
- Sauberhaltung und Unterhaltungskosten - wer trägt die Kosten für was?
- Wer hat das Sagen für die künftige Gestaltung der Außenfassade (Farbe/Werbung/etc.)
- Verantwortlichkeiten und Regelungen rund um das Vereinslokal
- Was passiert wenn sich der andere nicht regelkonform verhält?
- Wie sollen Streitigkeiten geschlichtet werden?
- etc., etc., etc.

Aus diesem Grund stelle ich folgenden Antrag:

Der TSV stellt durch seine Funktionsträger eine Art „Compliance/Regel für ein harmonisches miteinander“ auf. In dieser Art Hausordnung sollen Themen des täglichen Vereinslebens fixiert und künftige Umgangsformen geregelt werden. Diese Regelung soll den derzeitigen und künftigen Funktionären beider Vereine Möglichkeit zur Orientierung dienen und bestenfalls bereits im Vorfeld Streitigkeiten vermeiden. Das Schriftstück wird Bestandteil des Notarvertrages.



2. Anträge zum Gegenstand der Tagesordnung (Udo Dietrich)

Sehr geehrte anwesende und Interessierte Mitglieder des TSV,

angesichts der vielen Abteilungen des TSV und der vierstelligen Mitgliederzahl des Gesamtvereins sehe ich Teile des vorbereiteten Antrags unter Tagesordnungspunkt 3 äußerst kritisch.

Wir wissen heute nicht, ob eine Abteilung des TSV Wünsche zur Nutzung von Teilflächen am Gesamtgelände an der Friedensstraße geltend machen möchte sowie wo und wann dies passieren wird.

Daher sehe ich eine Zurverfügungstellung eines Teilgeländes durch den TSV an den Schützenverein mit einem Platzbedarf von 18 x 12,5 m zur Errichtung einer Bogenschießanlage als Einschränkung und Limitierung für mögliche zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten des TSV auf dessen eigenen Gelände.

Daher stelle ich den Antrag den aktuellen Wortlaut folgender Detailausführungen zum Antrag

Aufstockung des TSV Sportheim durch den Schützenverein Großheubach zur Errichtung eines Schützenlofts. Anteilige Eigentumsübertragung auf den Schützenverein

wie folg zu ändern:



TSV Großheubach 1900 e.V.

2. Anträge zum Gegenstand der Tagesordnung (Udo Dietrich)

Punkt 10 (aktuell):

Es wird die Möglichkeit in Erwägung gezogen, sofern keine Einigung mit dem Tennisverein in Bezug auf das Gelände, welches vom Schützenverein zum Bogenschießplatz umfunktioniert werden soll, zu erzielen ist, ein Sondernutzungsrecht für ein nach Sicherheitstechnischen Aspekten durch den TSV Großheubach vorgegebenen Platz ein Sondernutzungsrecht einzuräumen.

Bogenschusswettkämpfe und -trainings können nur unter Berücksichtigung der rechtlichen Bestimmungen und den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen erfolgen und dürfen nicht zu Lasten der Sportausübung des TSV gehen.

Die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen werden seitens des Schützenvereins erbracht. Kosten für eine spätere Demontage gehen zu Lasten des Schützenvereins.



2. Anträge zum Gegenstand der Tagesordnung (Udo Dietrich)

Punkt 10 (Änderung)

Der TSV Großheubach 1900 e.V. wird im Gespräch mit der Vereinsführung des TC Großheubach und dem Schützenverein über den bis dato dem TSV überlassenen Platz links neben der Festhalle, versuchen ein Sondernutzungsrecht an diesem Grund, unter den beiden Vereinen TC Großheubach und Schützenverein zu vermitteln.

Festlegung der rechtlichen sowie sicherheitsrelevanten Bestimmungen erfolgt zwischen dem Eigentümer der Teilfläche TC Großheubach und dem Schützenverein. Die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen, welche erfolgen dürfen, nicht zu Lasten der Sportausübung des TSV gehen.

Der TSV räumt in diesem Falle ein Sondernutzungsrecht für den Zugang zu besagter Teilfläche über das Gelände des TSV ein.

Sollt keine Einigung zwischen dem TC Großheubach und dem Schützenverein erfolgen, hat der Schützenverein keinen Anspruch auf die Zurverfügungstellung eines Platzes zur Errichtung einer Bogenschießanlage durch den TSV auf dessen eigenen Gelände. Dies liegt in der Einschränkung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten des TSV begründet.



3. Antrag inkl. der zuvor abgestimmten Anträge

Aufstockung des TSV Sportheim durch den Schützenverein Großheubach zur Errichtung eines Schützenlofts unter den folgenden Bedingungen:

1. Die Kosten der Aufstockung inklusiver der Dachertüchtigung, und der statisch notwendigen Umbauten gehen zu Lasten des Schützenvereines
2. Der TSV bestellt einen Rechtsbeistand, welcher nach Vorgaben des TSV einen eigenen Vertragsentwurf zum bevorstehenden Immobiliengeschäft ausarbeitet. Der Vertrag soll nach Möglichkeit in vereinfachter Schrift erstellt werden, so dass dieser, auch für einen Laien und somit auch für künftige Vereinsverantwortliche nachvollziehbar ist.
 - a. Der Inhalt des finalen Notarvertrages wird den von den Abteilungen gewählten und durch die Generalversammlung bestätigten Mitglieder der Vorstandschaft vorgestellt und durch diese geprüft und Satzungskonform zur formellen Unterzeichnung freigegeben.
3. Im Gegenzug erhält der Schützenverein Großheubach als Ausgleich für die mit Aufstockung und Dachertüchtigung verbundene Wertsteigerung einen 1/3-Anteil der Eigentumsanteile des neuen Gesamtgebäudes (3-stöckig).



3. Antrag inkl. der zuvor abgestimmten Anträge

Aufstockung des TSV Sportheim durch den Schützenverein Großheubach zur Errichtung eines Schützenlofts unter den folgenden Bedingungen:

4. Zur klaren Trennung der Eigentumsverhältnisse wird das Gebäude für die Eigentumsübertragung aus dem Gesamtgrundstück herausgemessen und für das Gebäude ein neues Grundstück mit eigener Flur-Nummer gebildet. Der Schützenverein erwirbt kein Eigentum an den restlichen Liegenschaften (Sportplätze, Parkplatz, etc.).
5. Alle durch die Aufstockung entstehenden Kosten am Bestandsgebäude werden durch den Schützenverein getragen.
6. Der TSV hat bei Auflösung des Schützenvereines Vorkaufrecht im 1. Rang, gleiches gilt im umgedrehten Fall, die Gemeinde tritt mit ihrem Vorkaufsrecht in den 2. Rang zurück. (Dies ist bereits mit Gemeinderatsbeschluss so bestätigt). Die Wertermittlung erfolgt durch ein Gutachten im Sachwertverfahren, hier sind Grundwerte, sowie Gebäudewerte gesondert zu betrachten. Das neu errichtete Dachgeschoss wird als separater Gebäudewert ausgewiesen. Dies hat über einen unabhängigen Gutachter auf Kosten des „Verkäufers“ zu erfolgen



TSV Großheubach 1900 e.V.

3. Antrag inkl. der zuvor abgestimmten Anträge

Aufstockung des TSV Sportheim durch den Schützenverein Großheubach zur Errichtung eines Schützenlofts unter den folgenden Bedingungen:

7. Allgemeinkosten, Grundsteuer, Abwasser, Gebäudeversicherungen, etc. werden gemäß dem Eigentumsverhältnis entsprechend auf beide Vereine umgelegt.
8. Der Schützenverein erhält ein Sondernutzungsrecht für Zufahrt und Parkplatz des TSV.
9. Der Schützenverein erstellt auf eigene Kosten zusätzliche Parkplätze seitlich zum Trainingsplatz her. Der TSV erhält hierfür Sondernutzungsrechte.



3. Antrag inkl. der zuvor abgestimmten Anträge

Aufstockung des TSV Sportheim durch den Schützenverein Großheubach zur Errichtung eines Schützenlofts unter den folgenden Bedingungen:

10. Der TSV Großheubach 1900 e.V. wird im Gespräch mit der Vereinsführung des TC Großheubach und dem Schützenverein über den bis dato dem TSV überlassenen Platz links neben der Festhalle, versuchen ein Sondernutzungsrecht an diesem Grund, unter den beiden Vereinen TC Großheubach und Schützenverein zu vermitteln. Festlegung der rechtlichen sowie sicherheitsrelevanten Bestimmungen erfolgt zwischen dem Eigentümer der Teilfläche TC Großheubach und dem Schützenverein. Die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen, welche erfolgen dürfen, nicht zu Lasten der Sportausübung des TSV gehen. Der TSV räumt in diesem Falle ein Sondernutzungsrecht für den Zugang zu besagter Teilfläche über das Gelände des TSV ein. Sollt keine Einigung zwischen dem TC Großheubach und dem Schützenverein erfolgen, hat der Schützenverein keinen Anspruch auf die Zurverfügungstellung eines Platzes zur Errichtung einer Bogenschießanlage durch den TSV auf dessen eigenen Gelände. Dies liegt in der Einschränkung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten des TSV begründet.
11. Der TSV stellt durch seine Funktionsträger eine Art „Compliance/Regel“ für ein harmonisches Miteinander auf. In dieser Art „Hausordnung“ sollen Themen des täglichen Vereinslebens fixiert und künftige Umgangsformen geregelt werden. Diese Regelung soll den derzeitigen und künftigen Funktionären beider Vereine Möglichkeiten zur Orientierung dienen und bestenfalls bereits im Vorfeld Streitigkeiten vermeiden. Dies wird im Notarvertrag vermerkt.



TSV Großheubach 1900 e.V.

4. Abstimmung

**BLSV Mitglied
Nr. 60298**



5. Antrag

Genehmigung einer Kreditaufnahme für die im Zuge der Aufstockung notwendigen finanziellen Mittel zur Modernisierung des Sportheims unter Berücksichtigung von Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit. Finanziert werden sollen folgende Maßnahmen:

1. Vergrößerung der Küche + Ausgang – sinnvoll bzw. notwendig, weil:
 - a. Anforderung durch das Gesundheitsamt
 - b. Schaffung eines Fluchtweges
 - c. Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit des Pachtobjektes

2. Fliesen Küche und Gastraum – sinnvoll bzw. notwendig, weil:
 - a. Notwendig durch vorgenannte Vergrößerung der Küche
 - b. Alter der im Gastraum vorhandenen Fliesen (defekte etc.)

3. Ertüchtigung des Abflusses – sinnvoll bzw. notwendig, weil:
 - a. Abfluss im Haus für die aktuelle Verwendung zu klein dimensioniert. Dadurch ständige Revisionsmaßnahmen

4. Streichen des Gebäudes – sinnvoll bzw. notwendig, weil:
 - a. Altersbedingt erforderlich
 - b. Gerüstkosten entfallen



TSV Großheubach 1900 e.V.

6. Abstimmung

**BLSV Mitglied
Nr. 60298**



TSV Großheubach 1900 e.V.

7. Anträge und Wünsche



TSV Großheubach 1900 e.V.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

**BLSV Mitglied
Nr. 60298**