Protokoll der außerordentlichen Mitgliederversammlung des Golf-Clubs Bergisch Land e. V. vom 02.02.2025, 15.00 h, in den Räumen des Golf-Clubs Bergisch Land e.V. (GCBL), Siebeneicker Str. 386, Wuppertal

Versammlungsleitung: Christian Fongern
Protokollführerin: Heike Hartmann-Garschagen

Erschienen sind 84 stimmberechtigte Mitglieder.

Die Versammlung beginnt um 15.00 h mit der Begrüßung der Anwesenden durch den Präsidenten, Christian Fongern.

Die nachfolgende Darstellung folgt der Tagesordnung, die Untergliederungspunkte sind als TOP bezeichnet.

TOP 1: Feststellung der Beschlussfähigkeit:
Der Präsident stellt fest, dass die Versammlung fristgerecht unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen wurde und gem. § 16 Abs. 7 der Satzung beschlussfähig ist. Anträge zur Ergänzung der Tagesordnung sind nicht innerhalb der in der Satzung festgelegten Frist eingegangen.

TOP 2: Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Mitgliederversammlung vom 17. März 2024
Sodann stellt der Präsident die Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Mitgliederversammlung vom 17. März 2024 zur Abstimmung. Einwände gegen den Inhalt wurden von keinem Mitglied erhoben. Die Abstimmung hat folgendes Ergebnis: 82 Mitglieder stimmen für die Genehmigung des Protokolls, 2 Mitglieder enthalten sich der Stimme, kein Mitglied stimmt dagegen.

TOP 3: Zustimmung zu

1. dem Erwerb von 19 unbebauten Grundstücken (22 Flurstücken) in den Gemarkungen Untensiebeneick (Velbert) und Dönberg (Wuppertal),
2. der Aufnahme eines Darlehens zur Finanzierung des Kaufpreises und der Erwerbsnebenkosten und
3. der Belastung von Grundstücken des Golfclubs Bergisch Land Wuppertal e. V. mit Grundschulden.

Der Präsident führte in das Thema ein und berichtete, dass der Vorstand für den Golf-Club Bergisch Land e. V. (GCBL) mit notariellem Vertrag des Notars Dr. Jan Link in Ratingen vom 18. Dezember 2024, UVZ-Nr.: 3200/2024 L, einen Vertrag über den Ankauf von Grundstücken geschlossen hat, der unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen ist, dass die Mitgliederversammlung dem Erwerb zustimmt. Da der

Kaufpreis über ein Bankdarlehen finanziert werden soll, soll auch die Zustimmung zum Abschluss des entsprechenden Darlehensvertrags sowie der hierfür erforderlichen Belastung von Grundstücken eingeholt werden.

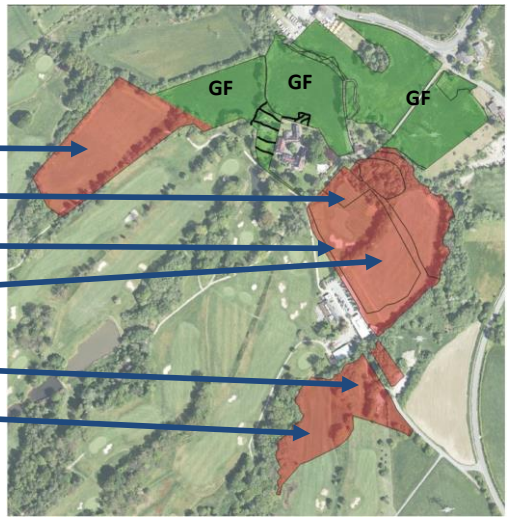
1.
Der Präsident zeigte zunächst anhand einer kartographischen Darstellung und sodann unter Benennung des im zugrundeliegenden Notarvertrag genau bezeichneten Kaufgegenstandes auf, **welche Flächen** erworben werden sollen wie folgt:

Tagesordnungspunkt 3

Was soll gekauft werden?

Kaufgegenstand ist i.w. die bisher von Ribbentrop angepachtete Fläche von ca. 12 Hektar darunter:

- Die hintere Driving Range in Gänze
- Das Übungsgelände für Pitching
- 2/3 des Übungsgrüns
- Die vordere Driving Range (inkl. der Flächen der Scopenhütten und überdachten Abschläge)
- Ca. die ersten 100m der Bahn 14
- Ca. das letzte Drittel des Fairways der 18
- Bisher landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (ca. 6 Hektar) **GF**



Tagesordnungspunkt 3

Kaufgegenstand gemäß Notarvertrag

Beim Kaufgegenstand Velbert handelt es sich um die folgenden im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Untensiebeneick Blatt 35 verzeichneten Grundstücke:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m²
107	1	208	Wasser-/Verkehrsfläche, Hardenberger Bach	158
108	1	209	Wasser-/Verkehrsfläche, Hardenberger Bach	46
109	1	210	Wasser-/Verkehrsfläche, Hardenberger Bach	54
111	1	214	Wasser-/Verkehrsfläche, Hardenberger Bach	560
112	1	215	Landwirtschaftsfläche, Unterm mittelsten Asch	114
113	1	216	Landwirtschaftsfläche, Unterm mittelsten Asch	24
114	1	217	Wasser-/Verkehrsfläche, Hardenberger Bach	54
131	1	458	Landwirtschaftsfläche, Siebeneicker Straße / Unterm mittelsten Asch, Hessenkotten Bach, Wasserfläche, Hardenberger Bach, Hardenberger Stiefen 5	14.786
135	1	557	Landwirtschaftsfläche, Siebeneicker Straße	1.180
143	1	451	Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Hardenberger Bach, Unterm mittelsten Asch	9.276
146	1	669	Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche, Wasserfläche, zur Mühlen, Mühlenbach Obergraben	711
146	1	703	Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche, Siebeneicker Straße 328/330 - daraus eine noch zu vermessende Teilfläche (ca. 11.329 m²) -	12.026
Gesamtfläche:				38.989
Unter Berücksichtigung der noch zu vermessenden Teilfläche ca.:				38.292

Beim Kaufgegenstand Wuppertal handelt es sich um die folgenden im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Dönberg Blatt 1598 verzeichneten Grundstücke:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m²
11	10	124	Erholungsfläche, Waldfläche, Siebeneicker Straße	7.336
12	10	125	Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Siebeneicker Straße	32.595
			- daraus eine noch zu vermessende Teilfläche (ca. 30.009 m²) -	
13	10	120	Erholungsfläche, Verkehrsfläche, Siebeneicker Straße	15.232
14	9	214	Betriebsfläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Siebeneicker Straße	1.276
15	9	218	Waldfläche, Siebeneicker Straße	2.766
15	9	219	Waldfläche, Siebeneicker Straße	236
16	9	222	Erholungsfläche, Waldfläche, Siebeneicker Straße	8.154
17	9	224	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Siebeneicker Straße	66
17	9	225	Waldfläche, Siebeneicker Straße	199
18	10	14	Erholungsfläche, Waldfläche, Siebeneicker Straße	16.189
Gesamtfläche:				84.049
Unter Berücksichtigung der noch zu vermessenden Teilfläche ca.:				81.464

2.
Sodann stellte der Präsident die **Verkäuferseite** vor und führte aus, dass es sich zu 50 % um die Erbengemeinschaft Barthold Henkell-von Ribbentrop, bestehend aus Frau Andrea Henkell-von Ribbentrop, deren minderjähriger Tochter Fänn Amal Ethel Andrea Henkell-von Ribbentrop sowie deren minderjährigen Sohn Balthasar Willy Caspar Henkell-von Ribbentrop und mit den übrigen 50 % um Frau Katharina Franziska Karolina Anna Elisabeth Ursula Painvin, geb. Henkell-von Ribbentrop, handelt. Der Präsident führte weiter aus, dass es sich bei allen Vorgenannten um Mitglieder des Golf-Clubs Bergisch Land e. V. handelt und stellte weiter dar, dass der Club den wesentlichen Teil der Flächen bis zuletzt gepachtet hat und man nunmehr nach längeren Verhandlungen die Möglichkeit des Erwerbes habe.

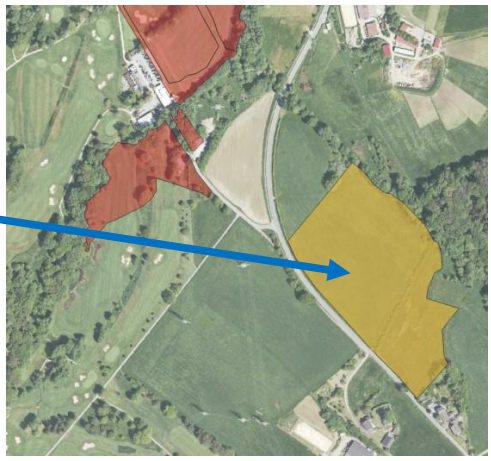
3.
Im Anschluss erläuterte der Präsident den **Kaufpreis** in Höhe von 490.000,- anhand eines im Jahr 2022 durch den Vorstand eingeholten Wertgutachtens des Sachverständigen Erdelmann und wies darauf hin, dass mit Vertragsabschluss Käufer und Verkäufer auf die Geltendmachung gegenseitiger Ansprüche verzichten, insbesondere verzichtet der Golf-Club Bergisch Land e. V. auf eine Forderung aus einem Wasserschaden in Höhe von ca. 50.000,- Euro.

4.
Die **Finanzierung des Kaufpreises** – so Christian Fongern weiter – soll durch ein Hypothekendarlehen der NRW Bank beziehungsweise der Volksbank im Bergischen Land eG nach den Konditionen der NRW Bank erfolgen. Da das Darlehen der Sportstättenförderung dient, bietet die NRW Bank bei 20-jähriger Laufzeit mit 10-jähriger Zinsbindung günstige Zinsen und verlangt für den Club gut erfüllbare Sicherheiten. Die Darlehenshöhe ist auf 525.000,- Euro begrenzt (Kaufpreis zzgl. Nebenkosten).

5.
Zu den zu stellenden **Kreditsicherheiten** führte der Präsident aus, dass es sich hierbei um Grundpfandrechte an den erworbenen Flurstücken handeln soll sowie an einem weiteren Flurstück, welches aktuell an den Reiterhof/Herrn Heimes verpachtet ist.

Welche Sicherheiten stellt der Club für das Erwerbsdarlehn?

Der Club stellt übliche Sicherheiten für die Banken:
- die erworbenen Flurstücke
- sowie ein weiteres Flurstück, welches aktuell an den Reiterhof/Herrn Heimes verpachtet ist. Das Flurstück befindet sich hier



13

6.
Im Anschluss ging der Präsident auf die Frage ein, **warum nicht allein die Sportflächen, sondern auch sonstige Flächen** zum Kaufgegenstand gehören und erläuterte evtl. Nutzungsmöglichkeiten für den Club.

7.
Danach befasste sich der Vortrag des Präsidenten mit den **Alternativen zum Kauf** und erläuterte eine Möglichkeit zum Abschluss eines neuen Pachtvertrages mit den Verkäufern und die von der Verkäuferseite insofern gestellten Forderungen sowie den alternativ angedachten Neubau der entsprechenden Sportflächen an anderer Stelle.

8.
Im Anschluss ging der Präsident auf Überlegungen zur **Grundsteuer** bei Kauf der Flächen ein und stellte dar, dass der GCBL als eingetragener Verein von der Grundsteuer befreit ist.

9.
Auch auf die **Risiken** des Kaufvertrages ging der Präsident ein und wies auf eine Reihe von Vertragsbedingungen hin, als da wären:

- die Zustimmung der Mitgliederversammlung,
- die Finanzierung durch die Banken, die aber angesichts des Fortschritts der Verhandlungen sehr wahrscheinlich erscheint,
- die Zustimmung des Familiengerichts für die am Vertrag beteiligten minderjährigen Kinder mit Wohnsitz im Ausland,
- die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde und
- evtl. Vorkaufsrechte, etwa der Gemeinde

- Zinsänderungsrisiken nach Ablauf von 10 Jahren

10.
Christian Fongern schloss damit, dass der Vorstand und auch ehemalige Präsidenten des GCBL den Kauf empfehlen.

11.
Der Präsident stellte Folgendes zur **Abstimmung** und wies darauf hin, dass die einzelnen Punkte derart miteinander verwoben und voneinander abhängig sind, dass gemeinsam darüber abgestimmt werden soll.

1. Die Mitgliederversammlung stimmt dem Erwerb des Kaufgegenstandes gemäß Grundstückskaufvertrag vom 18.12.2024 (UVZ-Nr.: 3200/24 L des Notars Dr. Jan Link in Ratingen) zu einem Kaufpreis von 490.000,- Euro zu. Die Zustimmung gilt unabhängig vom Ergebnis der Vermessung der zu vermessenden Teilflächen des Grundstücks Gemarkung Untensiebeneick Flur 1 Flurstück 703 und des Grundstücks Gemarkung Dönberg Flur 10 Flurstück 125.
2. Zur Finanzierung des Kaufpreises und der Erwerbsnebenkosten stimmt die Mitgliederversammlung der Aufnahme eines Darlehens in Höhe von bis zu 525.000,- Euro mit einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren zu marktüblichen Konditionen zu. Insbesondere stimmt die Mitgliederversammlung der Aufnahme eines Darlehens aus dem Förderprogramm „NRW.BANK.Sportstätten“ mit einer Laufzeit von 20 Jahren, 10jähriger Zinsbindung und einem Tilgungsfreijahr zu den jeweils gültigen Konditionen des Fördergebers zu.
3. Zur Darlehensbesicherung stimmt die Mitgliederversammlung der
   Bestellung einer auf den kaufgegenständlichen Grundstücken sowie auf dem sich bereits im Eigentum des Vereins befindlichen Grundstück Gemarkung Dönberg Flur 7 Flurstück 87 lastenden Grundschuld in Höhe von bis zu 525.000,- Euro nebst Zinsen und Nebenleistungen – jeweils in beliebiger Höhe – zu.

Die Abstimmung hat folgendes Ergebnis: Die Zustimmung wurde einstimmig erteilt.

TOP 4: Verlängerung eines weiteren Pachtvertrages mit Kaufangebot

Der Vizepräsident, Wolfram Schnurbusch, stellte nun die Verlängerung eines Pachtvertrages mit der Familie Oberstraß unter Unterbreitung eines Kaufangebotes durch den GCBL zur Abstimmung.

1.
Den Pachtgegenstand erläuterte er anhand der folgenden Karte wie folgt:

Der Vorstand strebt eine 20-jährige Verlängerung eines weiteren Pachtvertrages an

Pachtdauer

Die Pachtlaufzeit wird dahingehend geändert, dass der Pachtvertrag bis zum **31.12.2035** laufen soll. Damit wird die Jahreszahl vom 31.12.2025 in die Jahreszahl **31.12.2035** abgeändert.

Der Pächter wird dem Verpächter ein Kaufvertragsangebot unterbreiten, das der Verpächter innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren annehmen darf. Der Kaufpreis soll über einen vereidigten Sachverständigen/Gutachter festgestellt werden

Mit der Vorlage dieses Kaufvertragsangebots verlängert sich der Pachtvertrag abweichend von Satz 2 dieser Klausel um weitere zehn Jahre bis zum Ablauf des **31.12.2045.**

2.
Verpächter – so der Vizepräsident weiter - ist die Familie Oberstraß, die Flächen wurden in vorweggenommener Erbfolge an die nächste Generation übertragen mit Nießbrauch zugunsten der Frau Oberstraß sen.

3.
Dieser Vertrag kann derzeit bis zum 31.12.2025 gekündigt werden. Der Vertrag soll **verlängert** werden bis 31.12.2035, eine längere Laufzeit des Vertrages lehnt die Verpächterseite angesichts evtl. Verkaufswünsche ab.

Daher empfiehlt der Vorstand, insoweit ein vertragliches Kaufangebot zu unterbreiten, welches die Grundstückseigentümer binnen 10 Jahren annehmen können. Der Kaufpreis soll durch ein Wertgutachten der Landwirtschaftskammer ermittelt werden.

4.
Die Verlängerung des Pachtvertrages nebst Kaufoption wurde zur **Abstimmung** gestellt. Die Abstimmung hat folgendes Ergebnis: 80 Mitglieder stimmen für die Erteilung der Zustimmung, 4 Mitglieder enthalten sich der Stimme, kein Mitglied stimmt dagegen.

TOP 5: Sonstiges

1.
Christian Fongern warb noch einmal um Spenden aus der Mitgliedschaft und wies neben den vorgenannten Grundstücksgeschäften auf erforderliche Investitionen in den Maschinenpark, die ausstehende Sanierung der Driving Range und die wünschenswerte Reduktion von Abhängigkeiten hin.

2.
Zum Schluss der Sitzung teilte Christian Fongern zum großen Bedauern der Anwesenden mit, dass er für die nächste Amtszeit aus privaten Gründen nicht mehr als Präsident zur Verfügung stehe.

Die Mitgliederversammlung endete um 16:45 Uhr.