



**Mehrgenerationenhaus
Bückeburg e.V.**

WIR SIND SO BUNT WIE DAS LEBEN

Protokoll der Jahreshauptversammlung 2023 vom 14.12.2024

Uhrzeit: 10:05 – 11:18Uhr

Ort: Restaurant Schönbeck, In den Zäunen 2, 31691 Seggebruch

Protokoll: Darius Tarbiat

Top 1) Begrüßung durch die Vorsitzende

Frau Tarbiat-Wündsch begrüßt die Teilnehmer (siehe Anwesenheitsliste) der Veranstaltung.

Die Verschiebung der Versammlung war notwendig, da der Steuerberater mit der Erstellung der Bilanz des Vereins im Verzug war. Im kommenden Jahr warten wir mit dem Versand der Einladung auf die Erstellung der Bilanz.

Top 2) Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit inkl. Feststellung der stimmberechtigten Mitglieder.

Die Einladung wurde fristgerecht versandt. Die Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Anwesend waren **19** Vereinsmitglieder.

Davon sind **18** stimmberechtigt und **1** Fördermitglied ohne Stimmrecht.

Durch Vollmacht vertreten wurden **13** Mitglieder

Somit waren 31 stimmberechtigte Vereinsmitglieder vertreten.

Top 3) Benennung des Protokollführers

Darius Tarbiat wird mit der Protokollführung betraut.

Einstimmig 31:0:0

Top 4) Genehmigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird einstimmig genehmigt.

Einstimmig 31:0:0

Top 5) Bekanntgabe des Protokolls der letzten Versammlung (Das Protokoll wurde auch bereits auf der Homepage veröffentlicht)

Das Protokoll der letzten Vereinsversammlung wird ausgelegt. Frau Tarbiat-Wüdsch verweist auf das in der Homepage veröffentlichte Protokoll. Die Teilnehmer informieren, dass das Protokoll noch nicht wie angegeben auf der Homepage hochgeladen ist. Frau Neuber wird die Veröffentlichung überprüfen. Frau Tarbiat-Wüdsch verweist darauf, dass einige Mitglieder sich das Protokoll bereits im Büro haben aushändigen lassen.

Top 6) Bericht des Vorstandes mit Aussprache

Herr Totz fragt zu Beginn des Berichtes wegen der Baumängel nach. Insbesondere besteht bei den Bewohnern Unsicherheit, welche Konsequenzen sich durch die Renovierungsarbeiten für die Mieter ergeben. Frau Tarbiat-Wüdsch berichtet über ein Treffen mit dem Gutachter und den beteiligten Gewerken.

Das Jahr 2023 war im Besonderen gekennzeichnet durch das Thema der Baumängel.

Dafür erfolgten diverse Besprechungen. Es wurden auch bereits kleinere Baumaßnahmen zur Schadensbehebung ausgeführt, da diese allerdings nicht regelgerecht durchgeführt wurden, war der Erfolg auch nicht gegeben. Um die Ansprüche zu sichern, musste trotzdem erneut gerügt werden, um eine Verbesserung zu realisieren.

Danach wurden die 5 betroffenen Architekten und Handwerker zusammen eingeladen.

Zunächst bestand die Hoffnung, dass die Beteiligten Verantwortung übernehmen und ihre Fehler einräumen. Niemand war bereit, die Verantwortung zu übernehmen. Jeder beschuldigt einen anderen für den Fehler verantwortlich zu sein. Wir müssen daher vor Gericht, um unsere Ansprüche zu sichern.

Die Banken wollen ihre Ansprüche sichern. Eine Klage ist in jedem Fall gegeben. Die Höhe der festgestellten Mängel beträgt ca. 600.000,- Euro.

Frau Breuer regt an, eine andere Lösung zu finden, insbesondere da die Aussichten vor Gericht nicht immer zweifelsfrei feststehen. Selbst wenn man vor Gericht erfolgreich ist, besteht immer noch das Risiko, dass die Firmen dann Insolvenz anmelden.

Herr Totz fragt nach wer den Bau abgenommen hat.

Frau Tarbiat-Wüdsch erklärt, dass wir keinen Baugeneralunternehmer hatten.

Die Abnahme wurde durch den mit der Bauleitung beauftragten Architekten durchgeführt. Aufgrund Förderregularien war die Ausschreibung einzelner Gewerke erforderlich.

Die Situation ist für alle unbefriedigend. Es gibt auch Schäden innerhalb der Wohnungen. Die dringlichen Nässeschäden sollen in jedem Fall behoben werden. Die diesbezüglichen Klagen werden derzeit vorbereitet.

Im Jahr 2023 wurden die ukrainischen Gäste langsam weniger. In 2024 war der Auszug aus dem Mehrzweckraum komplett durchgeführt. Im Anschluss wurde der Mehrzweckraum auf Kosten vom Landkreis wieder komplett renoviert und der Fußboden komplett erneuert.

Bezüglich der Wasserentnahmestelle soll ein Schreiben an alle Mieter erstellt werden, um ggfs. eine Errichtung in Eigenleistung abzufragen und eventuell zu realisieren. Voraussetzung wäre eine Umlage der Kosten auf alle Mieter.

Frau Tarbiat Wündsich berichtet weiter, dass Spendeneinnahmen hauptsächlich mit den Veranstaltungen, Landpartie und Weihnachtszauber im Schloss Bückeberg erzielt werden. In Ermangelung von Freiwilligen musste viel Arbeit auch mit den Mitarbeitern der gGmbH gegen Bezahlung durchgeführt werden. Das Spendensammeln wird zunehmend schwieriger. Unterstützung am Stand durch die Vereinsmitglieder wäre auf jeden Fall hilfreich.

Die Teilnehmer fragen an wieviele Mitglieder der Verein aktuell hat. In der Vergangenheit waren es mal 75 Mitglieder. Es besteht die Frage, ob diese Zahl noch korrekt sei?

Der Protokollant wird gebeten, die aktuelle Zahl in das Protokoll zu ergänzen.

Die aktuelle Anzahl der Vereinsmitglieder beträgt **55**

Eine weitere Frage war, wie viele Vereinsmitglieder im Mehrgenerationenhaus wohnen?

Momentaner Stand zum 31.12.2024 wohnen 11 Vereinsmitglieder im MGH.

Weiterhin wurden allgemeine Themen rund um den Wohnbereich besprochen.

Diesbezüglich gab es Beschwerden, weil offensichtlich nicht alle Mieter ihre jeweiligen Wohnbereiche entsprechend pflegen. Insbesondere die Außenanlagen und die Fensterbretter sind von den Mietern zu pflegen. Alle Mieter müssen darüber informiert werden. Es besteht das Problem, dass sich nicht alle Mieter ansprechen lassen, soweit Pflegepersonal im Einsatz ist, kümmert sich dieses leider ebenfalls nicht.

Frau Tarbiat Wündsich erklärt, dass das MGH einen Hausmeister mit einem bestimmten Stundenkontingent beschäftigt. Aus dem Teilnehmerkreis der im MGH wohnenden Vereinsmitgliedern wird Kritik geübt, dass der Hausmeister sich nicht

ordentlich um seine Pflichten kümmern würde, beispielsweise wurde angeführt, dass der Rasenmäher aufgrund unsachgemäßer Handhabung bereits dreimal kaputt gewesen sei. Es besteht die Frage, ob der Hausmeister einen Tätigkeitsplan hat? Weiterhin wurde eine Überlastung des Hausmeisters, der zusätzlich auch als Gärtner und Koch eingesetzt wird vermutet. Frau Tarbiat-Wüdsch berichtet, dass Sie zum 01.12.2024 einen neuen Hausmeister eingestellt habe und dass dieser seine Tätigkeit mittlerweile aufgenommen hat. Weiterhin wurde zum 01.08.2024 Frau Neuber als Kümmerin eingestellt. Sie ist als Ansprechpartnerin für die Mieter und als Bindemitglied für die Kontakte in die Gemeinde zuständig.

Die Mieter würden sich eine Vorstellung des neuen Hausmeisters sowie der neu eingestellten Kümmerin, in größerer Runde wünschen. Es besteht auch die Frage welchen Kompetenzrahmen Frau Neuber in ihrer Tätigkeit hat. Frau Tarbiat Wüdsch erwidert, dass Frau Neuber als Ansprechpartner für alle Mieter zur Verfügung steht, weiterhin würde sie sich um Veranstaltungen, sowie die Veröffentlichungen des MGH/MGP kümmern und die Multimediabereiche betreue. Sie ist somit für alle zuständig - sowohl für Mieter als auch für die Vereinsmitglieder. Frau Neuber ist Angestellte des MGP. Kompetenzen können erst nach erfolgter Einarbeitung erteilt werden.

Im Teilnehmerkreis wurde ebenfalls noch die Zusammensetzung der Bewohnergruppen des MGH kritisch hinterfragt. Die ursprünglich angedachte Aufteilung der Bewohnergruppen wurde aus Sicht einzelner Teilnehmer zu Gunsten der Bewohner mit Einschränkungen verschoben. Frau Tarbiat-Wüdsch erwidert, dass Rentner ebenso vermehrt vertreten sind, die letzten Wohnungen wurden an Alleinerziehende und Singles vermietet.

Herr Totz fragt nach, ob er als Mitglied des Vereins die Vorsitzende nicht mehr ansprechen darf. Frau Tarbiat-Wüdsch erklärt, dass Vereinsmitglieder sich zunächst an Frau Neuber wenden sollen. Diese klärt, soweit möglich alle Angelegenheiten. Die Vereinsmitglieder haben seit 4 Jahren nach einem Kümmerer gefragt und die Nichtbesetzung dieser Position entsprechend gerügt. Jetzt ist die Stelle besetzt und sollte auch genutzt werden. Natürlich können Vereinsmitglieder auch einen Termin mit der Vorsitzenden vereinbaren, aber nicht für alltägliche Themen, welche jetzt von der Kümmerin bearbeitet werden.

Herr Totz hinterfragt die Qualifikation der Kümmerin. Frau Tarbiat-Wündsich verweist auf das Studium von Frau Neuber und weist darauf hin, dass sie erst angefangen hat und natürlich erst eingearbeitet werden muss.

Frau Tarbiat-Wündsich fährt mit ihrem Tätigkeitsbericht fort und berichtet weiter über die Hauptaufgabe des Jahres 2024. In diesem Jahr war die Aufarbeitung und die Geltendmachung der Ersatzansprüche wegen der vorhandenen Baumängel die Hauptaufgabe.

Weiterhin gab es ein Treffen mit dem SOVD, einige Vorträge, einen Besuch der Pflegefachschule Hannover (Kooperationsmöglichkeiten wurden geprüft.)

sowie Banktermine. Bei Letzteren wurde Frau Tarbiat-Wündsich seitens der Banken dazu aufgefordert, mögliche Mieterhöhungen bis zum Jahresende 2024 zu realisieren.

Diese Verpflichtung seitens des MGH Vorstandes besteht mit der Vereinbarung über die notwendige Nachfinanzierung des Bauvorhabens, aufgrund der massiven Baukostensteigerung im Rahmen der Bauphase.

Alle Gelder, die für Vorträge gezahlt wurden, sind als Spenden an das MGH und MGP weitergeleitet worden.

Weiter berichtete Frau Tarbiat-Wündsich von der Urlaubsreise 2023, die mit einigen Bewohnern des MGP durchgeführt wurde.

Nachdem eine Gruppe des MGH in 2023 Urlaub auf Mallorca gemacht hatte, wurde in diesem Jahr eine Dänemarkreise durchgeführt.

Frau Tarbiat-Wündsich berichtet weiter über die diesjährige Veranstaltung des Weihnachtszaubers. Die 11 Tage, sowie die zugehörigen Vorbereitungen waren sehr anstrengend und mit krankheitsbedingten Ausfällen verbunden.

Glücklicherweise gab es Hilfe durch Fördermitglieder, die mit Frau Tarbiat Wündsich die Besetzung des Standes sicherstellen konnten. Leider hat sich Ralph altersbedingt etwas zurückgezogen und hinterlässt so natürlich eine große Lücke.

Die Teilnehmer fragen nach den Ergebnissen des Crowdfunding. Frau Tarbiat-Wündsich teilte mit, dass die Summe noch ermittelt und dann an Frau Neuber weitergeleitet wird. Die Vereinsmitgliedern können sich bei ihr entsprechend erkundigen.

Einige Mitglieder fragten nach, was aus den Prozessen gegen einige Mieter des MGH geworden ist und ob der Verein sich diese Prozesskosten leisten kann. Es besteht die Sorge,

dass der Verein die Prozesskosten gar nicht tragen kann.

Weiterhin besteht die Frage, ob die Mitglieder des Vereins nicht einbezogen werden müssten in derartige Sachverhalte. Frau Tarbiat Wüdsch erläutert kurz die zurückliegenden Fälle und teilte mit, dass die Vereinsmitglieder nicht bei Mietrechtsfragen einzubeziehen sind, da es sich um das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter handelt.

Leider gibt es häufiger Mieter, die ihre Mieten und Nebenkostenzahlungen nicht, bzw. nicht fristgerecht bezahlen und den Verein damit in finanzielle Schwierigkeiten bringen.

Mieter und Vereinsfragen sind voneinander zu trennen.

Ein Mitglied meinte weiter, wenn sie sich einbringt, hätte sie auch die Erwartung einbezogen zu werden. Es würde nicht reichen, zweimal im Jahr zu grillen und eine Weihnachtsfeier zu organisieren. Im täglichen Leben findet die Gemeinschaft leider nicht genug statt.

Frau Tarbiat-Wüdsch erwidert, dass man sich auch selber kümmern und einbringen muss. Es findet ständig etwas statt, aber dann muss man an den Angeboten auch teilnehmen.

Zwei Mitglieder fragten, ob man nicht statt eines Prozesses einen Vergleich in Sachen der Baumängel hätte abschließen können?

Frau Tarbiat-Wüdsch erwiderte, dass es diesbezüglich von Seiten der Handwerker und Architekten keine Bereitschaft gegeben hätte. Die Klage ist daher notwendig, um die Gewährleistungsfrist zu unterbrechen und unsere Ansprüche rechtskräftig geltend zu machen.

a. Zukünftige Ereignisse / Baumängel / Anmerkungen des Vorstands

s.o.

Top 7) Bericht der Revisoren

Thomas Freutel berichtet über die durchgeführte Belegprüfung und verliest das Protokoll der Prüfung vom 11.12.2024. Sämtliche Bank- und sonstige Belege haben vorgelegen, die Anfangs- und Endbestände stimmten überein.

Der Jahresabschluss wurde auch bereits vom Steuerberater geprüft und erstellt.

Im Rahmen der Prüfung wurde die ordnungsgemäße Belegführung festgestellt.
Die Revisoren empfehlen daher die vollumfängliche Entlastung des Vorstandes.

Entlastung wurde einstimmig erteilt

Top 8) Entlastung des Vorstandes

Die Entlastung des Vorstandes wird von den anwesenden Vereinsmitgliedern erteilt. (31:0:0)

Top 9) Anträge

Keine

Top 10) Ehrungen

keine

Top 11) Verschiedenes

Frau Tarbiat-Wüdsch berichtete über die Veränderung bei der Heizkostenabrechnung und erläuterte die Hintergründe für diese Änderung.

Die von der Fa. Hartmann gelieferten Strom- und Heizkosten mussten bisher vom Verein vorfinanziert und ggfs. angemahnt und eingetrieben werden. Das wurde jetzt verändert.

Ein weiterer Vorteil entsteht durch die separate Abrechnung von Strom und Heizkosten, sodass die Abrechnung zukünftig auch zeitnaher zur Abrechnungsperiode abgerechnet werden kann.

Das Blockheizkraftwerk wird mit Gas betrieben. Die Teilnehmer fragen an, ob es Planungen für eine Änderung der Heizenergie, insbesondere wegen der steigenden Kosten für Gas, gibt?

Wir sind lediglich Contractingpartner der Fa. Hartmann. Änderungen obliegen dem Contractor.

Aus dem Teilnehmerkreis wird angeregt, eine Mieterversammlung durchzuführen. Dieser

Wunsch wird von vielen Bewohnern geäußert. Frau Tarbiat-Wüdsch schlägt vor, dass Frau Buser auf Frau Neuber zugehen soll, um die Veranstaltung zu organisieren.

Herr Totz wünscht sich gemeinsame Kommunikation. Der Protokollführer regt an, alle E-Mailadressen zu sammeln, sodass das Protokoll zeitnah an alle versendet werden kann.

Frau Buser fragt, wie man die Fa. Hartmann erreichen kann. Dort läuft scheinbar nur ein AB, es scheint aber so zu sein, dass diese nicht zeitnah abgehört werden. Frau Tarbiat-Wüdsch bittet darum, diese Fragen mit Frau Neuber zu besprechen.

Top 12) Abschluss der Veranstaltung

Die Vorsitzende beendet die Veranstaltung um 11:18

 (Vereinsvorsitzende)

Darius Faulstich
Protokollführer