

UFFELN & OECHLER

Rechtsanwalt - Diplom-Kauffrau
(in Kooperation)

Inhalt:

A. Der Vorstand – Teil III

Im letzten Newsletter wurde dargestellt, dass sich die Aufgaben des Vorstands in eine (nach außen gerichtete) Vertretung und eine (nach innen gerichtete) Geschäftsführung unterteilen lassen.

Die Vertretung wurde bereits behandelt; in dieser Ausgabe lesen Sie nun das Thema „Geschäftsführung und Geschäftsführungspflichten eines Vorstands“.

Lesen Sie hierzu den ersten Teil ab Seite 3.

B. Der Verein als Mieter und Vermieter – Teil II

Nachdem im ersten Teil dieses Themas die Bestimmungen zu Kündigung und Nebenkostenabrechnung bei Wohnraum- bzw. Gewerbemietverträgen erörtert wurden, dreht sich der vorliegende Newsletter um die Themen Instandhaltung, bauliche Veränderungen, kurzfristige Mietverträge sowie einige häufige Fehler in Mietverträgen.

Lesen Sie dazu ab Seite 5.

UFFELN & OECHLER

Rechtsanwalt - Diplom-Kauffrau
(in Kooperation)

C. Verkehrssicherungspflicht eines (Kleingarten-)Vereins

Der Winter steht wieder vor der Tür und damit auch das Problem der Räum- und Streupflicht auch auf dem Vereinsgelände.

Lesen Sie hierzu ein interessantes Urteil, das differenziert, ob der Verunfallte ein Vereinsmitglied oder ein fremder Dritter ist, auf Seite 7.

UFFELN & OECHLER

Rechtsanwalt - Diplom-Kauffrau
(in Kooperation)

A. Der Vorstand – Teil III

Zur Geschäftsführung gehören alle Handlungen, die der Vorstand für den Verein vornimmt.

Ohne ausdrückliche Erlaubnis in der Satzung darf der Vorstand die Geschäftsführung nicht allgemein einer anderen Person oder Stelle übertragen. Der Vorstand kann aber für einzelne Geschäfte oder Geschäftsbereiche Aufträge oder Vollmachten erteilen.

Für die Geschäftsführung gilt bei einem mehrgliedrigen Vorstand ebenso wie für die Vertretung nach außen das Mehrheitsprinzip, sofern die Satzung nichts anderes bestimmt. Gegen das Mehrheitsprinzip wird nicht verstoßen, wenn die Geschäftsführung im Vorstand nach Sachgebieten aufgeteilt wird. Eine Aufteilung der zu erledigenden Aufgaben innerhalb des Vorstands hat nicht zur Folge, dass die einzelnen Vorstandsmitglieder nicht mehr die Aufgabenerfüllung der anderen Vorstandsmitglieder zu überprüfen/überwachen hätten.

Über allem Geschäftsführungshandeln des Vereinsvorstands steht die Sorgfaltspflicht. Der Vorstand haftet dem Verein für ein Verschulden bei der Geschäftsführung. Verschuldensmaßstab ist die Sorgfalt, die eine gewissenhafte und ihrer Aufgabe gewachsene Person anzuwenden pflegt. Der Vorstand kann sich gegenüber dem Haftungsanspruch nicht auf mangelnde Fähigkeiten und Kenntnisse berufen. Er muss für die Fähigkeiten und Kenntnisse einstehen, die die übernommene Aufgabe erfordern.

Eine der wichtigsten Pflichten des Vorstands ist die Pflicht zur Erhaltung des Vereinsvermögens. Außerdem ist ein Beauftragter gem. § 668 BGB verpflichtet, Geld, das er dem Auftraggeber herauszugeben oder für ihn zu verwenden hat, von der Zeit der Verwendung an zu verzinsen.

UFFELN & OECHLER

Rechtsanwalt - Diplom-Kauffrau
(in Kooperation)

Ist Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit eingetreten, hat der Vereinsvorstand die Pflicht, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens zu beantragen. Wird der Insolvenzeröffnungsantrag schuldhaft verzögert, sind die Vorstandsmitglieder, denen ein Verschulden anzulasten ist, den Gläubigern des Vereins für den ihnen aus der Verzögerung entstandenen Schaden haftbar. Die Pflicht zur Stellung des Insolvenzeröffnungsantrags trifft jedes einzelne Vorstandsmitglied gem. § 26 BGB, auch wenn Gesamtvertretung besteht.

Vereine sind nicht zur Aufstellung einer Bilanz verpflichtet, sofern der jährliche Gesamtumsatz im Bereich der steuerschädlichen wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs 500.000 € oder der Gewinn in diesem Tätigkeitsbereich 50.000 € nicht übersteigt.

Vereine, die diese Grenzen nicht erreichen, haben eine sog. Einnahmen-Überschuss-Rechnung beim Finanzamt einzureichen. Weiterhin können Vereine steuerpflichtig werden, so dass auch zur Erstellung der entsprechenden Steuererklärungen eine gewisse (Finanz-) Buchführung als Basis vorhanden sein muss. Nicht zuletzt müssen Unterlagen vorhanden sein, um der Rechenschafts- und Auskunftspflicht den Mitgliedern gegenüber nachkommen zu können.

Weitere Geschäftsführungspflichten des Vorstands sind:

- Die Schweigepflicht über vertrauliche Vorgänge und Mitteilungen.
- Die Pflicht zur Einberufung der Mitgliederversammlung (satzungsgemäß oder dann, wenn das Interesse des Vereins es erfordert).
- Die Pflicht zur Vornahme der gesetzlich vorgeschriebenen Anmeldungen zum Vereinsregister, insbesondere Satzungsänderungen sowie Änderungen der Vorstandszusammensetzung.

UFFELN & OECHLER

Rechtsanwalt - Diplom-Kauffrau
(in Kooperation)

- Die Auskunftspflicht gegenüber der Mitgliederversammlung.
- Die Pflicht zur Herausgabe der Mitgliederliste, sofern ein berechtigtes Interesse seitens des Mitglieds daran besteht.

Nach Beendigung des Vorstandsamts haben die Vorstandsmitglieder die Pflicht, alles was sie während der Amtszeit erhalten haben, herauszugeben, insbesondere Vereinsbücher, Mitgliederliste, Korrespondenzen, Geschäftsunterlagen, Bankauszüge, Geld/Wertsachen, Sicherungsmedien der vereinseigenen Computer, Schlüssel u. ä.

Teil IV des umfangreichen Themas „Vorstand“ widmet sich den Aspekten der Beziehung zwischen Vorstand und Mitgliederversammlung, Vergütung des Vorstands sowie Modalitäten der Beschlussfassung innerhalb des Vorstands.

B. Der Verein als Mieter und Vermieter – Teil II

Bei Wohnraummietverträgen sind starre Renovierungsklauseln grundsätzlich ungültig, insbesondere Vereinbarungen über die Endrenovierung dürfen nicht pauschal getroffen werden.

Im Gegensatz zu Renovierungskosten sind Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten grundsätzlich vom Vermieter zu tragen. Es können lediglich Vereinbarungen getroffen werden, wonach der Mieter Kosten für sog. Kleinreparaturen übernehmen muss.

Grundsätzlich ist der Vermieter auch bei Gewerberäumen verpflichtet, das Mietobjekt während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Sollen diese Aufgaben auf den Mieter übergehen, muss dies im Mietvertrag vereinbart werden.

UFFELN & OECHLER

*Rechtsanwalt - Diplom-Kauffrau
(in Kooperation)*

Bei Gewerbemietverträgen kann auch die Instandsetzung bzw. -haltung vertraglich auf den Mieter übertragen werden. Im Gegensatz zum Wohnraummietvertrag kann der Vermieter hier im Rahmen der vertraglichen Gestaltung alle Kosten aus Reparaturen und Renovierungen auf den Mieter übertragen.

Grundsätzlich sind bauliche Veränderungen dem Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters erlaubt. Bei Gewerbemietverträgen können weitgehende Vereinbarungen getroffen werden, die dem Mieter das Recht einräumen, in bestimmten Situationen bauliche Maßnahmen auch ohne Einwilligung des Vermieters vorzunehmen.

Der Vermieter kann bauliche Veränderungen im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen durchführen, die der Mieter grundsätzlich zu dulden hat. Der Vermieter hat den Mieter mindestens drei Monate vor Beginn der Modernisierungsmaßnahmen über deren Art und voraussichtlichen Umfang, den Beginn und die voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Mieterhöhung in Textform zu informieren.

Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Der Mieter hat dann sowohl vor wie auch nach der Maßnahme ein Sonderkündigungsrecht.

Bei kurzfristigen Mietverhältnissen gelten fast ausschließlich die Vereinbarungen, die im Mietvertrag getroffen werden. In den meisten Fällen haftet der Mieter für die Mietsache.

Häufige Fehler in Mietverträgen:

- Der Mietvertrag wird von den falschen Personen unterschrieben
- Bei Pachtverträgen wird kein Inventarverzeichnis erstellt
- Gewerbe- und Wohnraummietverträge werden verwechselt
- Bei kurzfristigen Mietverträgen ist die Mietsache ungenau beschrieben
- Der Beginn des Mietverhältnisses ist unklar

Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sind vorformulierte Vertragsbedingungen, die einer der Vertragspartner dem Vertrag zugrunde legen will. Sie müssen gut lesbar sein und von einem Durchschnittskunden verstanden werden. Sind Klauseln in den AGB nicht eindeutig, werden sie immer zulasten des Mieters ausgelegt.

Die nächste Ausgabe des Newsletter widmet sich den Rechten und Pflichten von Mieter und Vermieter.

C. Verkehrssicherungspflicht eines (Kleingarten-)Vereins

Ein Mitglied eines Kleingartenvereins war im Winter in der Vereinsanlage unterwegs und verunfallte auf schneebedeckten und vereisten Wegen. Das Mitglied verklagt den Kleingartenverein auf Schadensersatz wegen der Verletzung der Streupflicht im Rahmen der Verkehrssicherung.

Die Klage wurde vom Oberlandesgericht Schleswig-Holstein abgewiesen.

Die Haftung eines Vereins gegenüber seinen Mitgliedern wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, hier namentlich der Streupflicht, kann im Einzelfall ausgeschlossen sein, wenn der Verein mit seinen vereinsinternen Regelungen versucht hat, die Streupflicht auf seine Mitglieder zu übertragen. Der Vorstand muss aber in diesem Fall darauf achten, dass konkrete Pflichten und Aufgaben nachweisbar und konkret auf andere innerhalb der Vereinsorganisation delegiert worden sind und dies auch dokumentiert ist.

UFFELN & OECHLER

Rechtsanwalt - Diplom-Kauffrau
(in Kooperation)

Zentrale Themen bei der Frage der Sorgfalt bei der Sicherstellung der Verkehrssicherungspflicht sind

- ✓ Risikoverteilung,
- ✓ Vertrauensschutz,
- ✓ Zumutbarkeit und
- ✓ Eigenvorsorge.

Ist z. B. die Gefahr für den Nutzer – hier das Mitglied – selbst erkennbar, muss das Mitglied auch mit der Gefahr rechnen und kann das Mitglied die Gefahr bei Beobachtung der gebotenen Sorgfalt beherrschen, ist der Verein nicht gefordert.

Diese fachlichen Informationen können den zugrundeliegenden Sachverhalt oftmals nur verkürzt wiedergeben und ersetzen daher nicht eine individuelle Beratung durch einen Steuerberater oder einen entsprechend spezialisierten Rechtsanwalt.

Dieser Informationsbrief ist urheberrechtlich geschützt. Jede vom Urheberrecht nicht ausdrücklich zugelassene Verwertung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Herausgeber.

Seminare in 2011:

Wir bieten sowohl eigene Seminare an und sind auch für verschiedene Dienstleister als externe Referenten tätig. Schauen Sie auf unserer Homepage nach den nächsten Terminen in Ihrer Nähe. Wie freuen uns, wenn wir Sie und Ihre Vorstandskollegen persönlich begrüßen dürfen.

Nähere Informationen zu u. a. den Inhalten der Seminare und den Anmeldemodalitäten finden Sie auf unserer Homepage unter www.vereinsberatung-oechler.de.

Sie haben Interesse und Bedarf an einem speziellen Thema, das wir bisher nicht im Programm haben? Sprechen Sie uns einfach an! Wir nehmen gerne jede Anregung und Kritik auf, um unser Angebot an Sie stetig zu verbessern.

Sie haben spezielle Fragestellungen, die Sie gerne innerhalb Ihrer Vorstandschaft erörtert haben möchten? Sprechen Sie uns an! Wir erstellen Ihnen gerne ein persönliches Angebot für eine exklusive Vorstandsschulung in Ihren Räumlichkeiten, bei der wir speziell auf Ihre individuellen Probleme und Wünsche eingehen.

Ob Hilfe bei der Buchhaltung des Vereins, Erstellung von Steuererklärungen, Neugestaltung und Modernisierung der Satzung, juristische Auseinandersetzung mit Vereinsmitgliedern, Arbeitnehmern oder Finanzamt, Betreuung bei der Mitgliederversammlung oder Finanzierung eines Vereinsheimbaus – für alle Fragen und Probleme haben wir kompetente Antworten und Lösungen.

**Die Unterstützung der Verantwortungsträger
und Idealisten eines Vereins ist unser Bestreben.**

Sandra Oechler (Diplom-Kauffrau)

Postfach 12 45
63642 Büdingen

Tel.: 06045/952222
Fax: 06045/952221
Mobil: 0160/95728352

Email: info@vereinsberatung-oechler.de
Internet: www.vereinsberatung-oechler.de

Malte Jörg Uffeln (Rechtsanwalt)

Postfach 11 20
63580 Gründau

Tel.: 06051/18979
Fax: 06051/18937
Mobil: 0170/4241950

Email: ra-uffeln@t-online.de
Internet: www.kanzlei-uffeln.de

Möchten Sie diesen Newsletter einem Kollegen weiterempfehlen, senden Sie eine kurze E-Mail mit dem Betreff „Newsletter abonnieren“ und Mitteilung der Vereinsadresse, Ansprechpartner und Empfängeradresse an info@vereinsberatung-oechler.de.

Sollten Sie keine weiteren Informationen wünschen bzw. sollen die Informationen künftig an eine andere E-Mail-Adresse gesendet werden, so reicht eine kurze Mitteilung an info@vereinsberatung-oechler.de mit Betreff „Newsletter abmelden“ bzw. „Newsletter ändern“, und ich werde meine Datenbank sofort entsprechend aktualisieren.