

# UFFELN & OECHLER

Rechtsanwalt - Diplom-Kauffrau  
(in Kooperation)

Inhalt:

## **A. Der Vorstand – Teil II**

Nachdem im vorangegangenen Newsletter allgemeine Anforderungen sowohl an den Vorstand als Vereinsorgan als auch an seine Mitglieder, die Wahl der Vorstandsmitglieder sowie die Beziehung des Vorstands zum Verein erörtert wurden, widmet sich dieser zweite Teil nun den Fragen „Was darf ein Vorstand?“, „Wozu ist ein Vorstand berechtigt?“ und hierbei insbesondere die Frage „Wer darf den Verein vertreten?“.

Lesen Sie hierzu ab Seite 3.

## **B. Der Verein als Mieter und Vermieter – Teil I**

Das Mietrecht betrifft fast jeden Verein. Entweder besitzen Vereine eigene Immobilien, z. B. das eigene Vereinsheim, die eigene Turnhalle, die eigene Sportanlage und vermieten diese oder es werden Dinge angemietet, z. B. die Stadthalle für größere Veranstaltungen, eine Lautsprecheranlage für das Sportfest oder ein Zelt für die großen Jubiläumsfeierlichkeiten.

Bei all diesen Aktivitäten stoßen die Verantwortlichen des Vereins auf Fragen des Mietrechts. Der erste Teil dieses Themas behandelt heute die Differenzierung zwischen Wohnraum- und Gewerbemietverträgen mit ihren jeweils unterschiedlichen Regelungen zu den Kündigungsfristen und der Nebenkostenabrechnung.

Lesen Sie dazu ab Seite 5.

# UFFELN & OECHLER

*Rechtsanwalt - Diplom-Kauffrau  
(in Kooperation)*

## **C. Der verirrte Golfball**

Vereine haben eine Verkehrssicherungspflicht. Darunter fällt u. a. ein Fangnetz, um an das Spielfeld angrenzende Gegenstände vor Schaden zu bewahren.

Lesen Sie ein Urteil zu einem Golfverein, das aber sicherlich auch auf andere (Ball-) Sportarten angewendet werden kann auf Seite 8.

# UFFELN & OECHLER

Rechtsanwältin - Diplom-Kauffrau  
(in Kooperation)

## A. Der Vorstand – Teil II

Grundsätzlich sind die Befugnisse des Vorstands in Vertretung und Geschäftsführung zu unterteilen. Die Vertretung (und Repräsentation) des Vereins ist nach außen gerichtet und wird den Vorstandsmitgliedern gem. § 26 BGB unbeschränkt verliehen, sofern die Satzung dies nicht einschränkt. Die Geschäftsführung umfasst jede im Dienst des Vereins stehende Tätigkeit und kann per Satzung einem anderen Vereinsorgan übertragen werden.

Die Vertretungsmacht des Vorstands erstreckt sich auf alle Rechtsgeschäfte und Handlungen. Sie ist grundsätzlich unbeschränkt, kann aber durch die Satzung beschränkt werden. Die Unbeschränktheit der Vertretungsmacht des Vorstands ist außerdem nicht dahingehend zu verstehen, dass der Vorstand in die Befugnisse anderer Vereinsorgane (z. B. der Mitgliederversammlung) eingreifen kann.

Die Vertretungsmacht besteht so lange, wie der Vorstand im Amt ist. Sie besteht fort, wenn der Vorstand nach Ablauf seiner Amtszeit weiterhin bis zur Neuwahl eines Vorstands im Amt bleibt.

Enthält die Satzung eines Vereins keine Regelungen dazu, ob das Handeln aller Vorstandmitglieder erforderlich ist oder ob es genügt, dass die Mehrheit der Vorstandmitglieder handelt, gilt nach herrschender Meinung sowohl im Innen- als auch im Außenverhältnis das Mehrheitsprinzip. Das heißt, grundsätzlich kann der Verein nur durch die Mehrheit seiner Vorstandmitglieder wirksam nach außen vertreten werden, wobei die „Mehrheit“ diejenige Anzahl von Vorstandmitgliedern ist, die zur wirksamen Beschlussfassung im Innenverhältnis erforderlich ist.

Das Mehrheitsprinzip hat jedoch nicht zur Folge, dass alle Vorstandsmitglieder ihre Willenserklärungen gleichzeitig abgeben müssen. Vorstandsmitglieder, die nur zusammen zur Vertretung des Vereins berechtigt sind, können einander zur Abgabe der Willenserklärungen bevollmächtigen.

Die Satzung kann von diesem Mehrheitsprinzip abweichen und die Vertretung einzelnen Vorstandsmitgliedern allein oder mehreren Vorstandsmitgliedern gemeinsam zuweisen.

Die grundsätzlich unbeschränkte Vertretungsmacht des Vorstands kann Dritten gegenüber durch die Satzung beschränkt werden. Zur Wirksamkeit der Beschränkung muss diese ins Vereinsregister eingetragen werden. Die Vertretungsmacht kann jedoch nicht so weit beschränkt werden, dass der Vorstand keinen Handlungsspielraum mehr hat.

Gem. § 181 BGB ist es grundsätzlich verboten, dass ein Vertreter eines Vertretenen mit sich selbst ein Rechtsgeschäft vornimmt, es sei denn der „Geschäftsherr“ gestattet dieses In-Sich-Geschäft.

Für die Entgegennahme von Willenserklärungen hat jedes Vorstandsmitglied Einzelvertretungsmacht. Das gilt ebenso, wenn es auf die Kenntnis oder das Kennen-müssen einer Tatsache ankommt oder wenn die Voraussetzungen der Arglist zu prüfen sind. Hier muss sich der Verein schon das Wissen eines einzelnen Vorstandsmitglieds zurechnen lassen. Der Verein muss sich das Wissen des Vorstandsmitglieds auch dann zurechnen lassen, wenn das Vorstandsmitglied die Information absichtlich unterdrückt, es an dem konkreten Geschäft nicht beteiligt war, es die Kenntnis privat erlangt hat oder es inzwischen aus dem Vorstandamt ausgeschieden ist.

Der Vorstand kann einem oder mehreren seiner Mitglieder oder auch Dritten Vollmacht erteilen, die aufgrund der jeweiligen Vorstandsbeschlüsse notwendigen Vertretungshandlungen vorzunehmen und die entsprechenden Erklärungen abzugeben. Grundsätzlich kann der Vorstand für jedes Rechtsgeschäft Vollmacht erteilen; dies darf jedoch nicht auf eine Übertragung der Organstellung insgesamt hinauslaufen oder generell auf die Umwandlung einer Mehr- oder Gesamtvertretungsmacht in eine Einzelvertretungsmacht.

Der nächste Newsletter befasst sich im dritten Teil mit der Geschäftsführung und den Geschäftsführungspflichten des Vorstands.

# UFFELN & OECHLER

Rechtsanwalt - Diplom-Kauffrau  
(in Kooperation)

## B. Der Verein als Mieter und Vermieter – Teil I

Die gesetzliche Definition eines Mietvertrags lautet gem. § 535 BGB:

„(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.“

Grundsätzlich ist zwischen einem Wohnraum- und einem Gewerbemietvertrag zu unterscheiden.

Bei einem Wohnraummietvertrag stehen die Rechte und der Schutz des Mieters im Vordergrund. Im Gegensatz dazu sieht das Gesetz bei Gewerbemietverträgen nur verhältnismäßig wenige Bestimmungen vor, vielmehr wird den Vertragsparteien ein großer Entscheidungsspielraum eingeräumt.

Bei einem Wohnraummietvertrag kann der Mieter jeweils am dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats kündigen. Will hingegen der Vermieter das Mietverhältnis kündigen, bleibt hier die Dauer des Mietverhältnisses nicht unberücksichtigt. Bei einer Dauer des Mietverhältnisses von bis zu fünf Jahren, ist die Kündigungsfrist identisch mit der des Mieters. Das heißt eine Kündigung ist jeweils am dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats möglich.

# UFFELN & OECHLER

*Rechtsanwalt - Diplom-Kauffrau*  
(in Kooperation)

Bei einer Mietdauer von mehr als fünf Jahren aber nicht mehr als acht Jahren, verlängert sich die Kündigungsfrist um drei Monate. Bei Mietverhältnissen mit einer Dauer von mehr als acht Jahren verlängert sich die Kündigungsfrist um weitere drei Monate.

Der Vermieter kann nur aus berechtigtem Eigeninteresse kündigen. Die Gründe müssen im Kündigungsschreiben genannt und begründet werden.

Ein Gewerbemietvertrag kann von beiden Parteien bis zum dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres gekündigt werden.

Heiz- und Warmwasserkosten müssen in Häusern mit zentraler Heiz- oder Warmwasserversorgung grundsätzlich verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Die einzelnen Kostenarten weiterer Nebenkosten müssen genannt werden. Generalklauseln sind unzulässig und entbinden den Mieter von der Zahlung jedweder Betriebskosten (mit Ausnahme der warmen Betriebskosten). Zusätzlich muss auch im Mietvertrag geklärt werden, wie die Nebenkosten entrichtet werden sollen. Wird eine Pauschale vereinbart, kann der Vermieter keine Nachforderungen stellen, wenn die Kosten höher ausfallen, der Mieter aber auch keine Rückzahlung verlangen, wenn diese niedriger sind, als zugrunde gelegt.

Während im Wohnraummietrecht die Umlage der Betriebskosten auf die im Gesetz verankerten Positionen beschränkt ist, können im Gewerbemietvertrag auch weitere Nebenkosten auf den Mieter übertragen werden, sofern sie im Mietvertrag aufgeführt werden.

# UFFELN & OECHLER

*Rechtsanwalt - Diplom-Kauffrau  
(in Kooperation)*

Bei Heiz- und Warmwasserkosten muss die Heizkostenverordnung angewandt werden. Bezüglich der übrigen Betriebskosten sind diese grundsätzlich über das Verhältnis der Flächen zueinander zu verteilen, es sei denn, es wird der konkrete Verbrauch erfasst oder ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart.

Der nächste Newsletter widmet sich u. a. den Fragen „Wer trägt Renovierungskosten?“ und „Welche baulichen Veränderungen dürfen Mieter vornehmen?“. Außerdem geht es um Besonderheiten kurzfristiger Mietverträge sowie einige häufige Fehler in Mietverträgen.

## C. Der verirrte Golfball

Der Halter eines Fahrzeugs verklagte einen Golfclub auf Schadensersatz wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, nachdem sein auf dem Parkplatz des Golfclubs abgestellter Pkw durch einen „verirrten“ Golfball beschädigt worden war.

Die Klage blieb erfolglos. Das Amtsgericht Trier sah es in diesem Fall als erwiesen an, dass der Golfclub seiner Verkehrssicherungspflicht in ausreichendem Maße nachgekommen ist, indem

- ✓ er dichte Bäume vor dem Parkplatz gepflanzt hatte,
- ✓ hinter den Bäumen ein 20m hoher Ballfangzaun errichtet worden war,
- ✓ auf dem Parkplatz Hinweisschilder mit der Aufschrift „Achtung! Fliegende Golfbälle! Parken auf eigene Gefahr!“ angebracht worden waren und
- ✓ der Verein eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen hatte.

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](http://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](mailto:info@vereinsberatung-oechler.de)  
Internet: [www.vereinsberatung-oechler.de](http://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](mailto:ra-uffeln@t-online.de)  
Internet: [www.kanzlei-uffeln.de](http://www.kanzlei-uffeln.de)

Möchten Sie diesen Newsletter einem Kollegen weiterempfehlen, senden Sie eine kurze E-Mail mit dem Betreff „Newsletter abonnieren“ und Mitteilung des Vereinsnamens, Anschrift, Ansprechpartner und Empfängeradresse an [info@vereinsberatung-oechler.de](mailto: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](mailto:info@vereinsberatung-oechler.de) mit Betreff „Newsletter abmelden“ bzw. „Newsletter ändern“, und ich werde meine Datenbank sofort entsprechend aktualisieren.