

Dorfgemeinschaftseinrichtungen

Verpachten ◦ Veräußern ◦ Vergemeinschaften

Handlungsoptionen für Städte und Gemeinden



Gemeindezentrum Krölpa
(Bild: Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gera)

Herausgeber: Thüringer Rechnungshof (TRH)

Burgstraße 1
07407 Rudolstadt

13. November 2017

Telefon	03672/446-0
Telefax	03672/446-998
E-Mail	poststelle@trh.thueringen.de

Dieser Bericht kann unter der Internetadresse des Thüringer Rechnungshofs abgerufen werden:
www.rechnungshof.thueringen.de

Inhalt

Dorfgemeinschaftseinrichtungen: Wenn die Grenzen erreicht sind	3
Kooperation mit interessierten Dritten: Möglichkeiten ausloten	6
Eigentum wahren: Nutzungsüberlassung & Verpachtung	7
Zeitweise Überlassung zur Nutzung	7
Langfristige Vermietung	8
Verpachtung	10
Verantwortung abgeben: Verkauf	12
Teileigentumsübertragung	13
Mietkauf	13
Sonderformen	15
Immobilien-Leasing	15
Nutzungsüberlassung über Nießbrauch oder Dienstbarkeit	15
Erbbaurecht	16
Alle an einem Strang: Das Genossenschaftsmodell	16
Der Grundgedanke einer Genossenschaft	16
Gründungsvoraussetzungen	17
Rechte und Pflichten	17
Der Dorfladen als Genossenschaft	18
Geförderter (Teil-)Rückbau und bauliche Anpassung	19
Vorsicht! EU-Regelungen beachten!	20
Links, Fundstellen und Abbildungen	22

Vorwort

Bereits 2013 befasste sich der Thüringer Rechnungshof mit Dorfgemeinschaftseinrichtungen. In der Publikation „Dorfgemeinschaftshäuser – Überlegungen und Empfehlungen zur Weiterentwicklung und Optimierung“ thematisierte der Rechnungshof die Probleme der Städte und Gemeinden beim Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen und stellte erste Lösungsansätze vor (www.rechnungshof.thueringen.de).

Der Rechnungshof knüpft mit vorliegender Veröffentlichung an die Thematik an und stellt hier einzelne rechtliche und wirtschaftliche Aspekte vor, die bei Entscheidungen über den weiteren Umgang mit den Einrichtungen von Bedeutung sind. Dabei stellt diese Handreichung keine rechtlich abschließende Würdigung dar. Es handelt sich vorliegend weder um eine Rechts- noch um eine Steuerberatung und auch nicht um eine abschließende Betrachtung. Vielmehr sollen Denkanstöße gegeben und Handlungsoptionen auf der Grundlage des kommunalen Haushaltsrechts aufgezeigt werden.

Bei jeder Entscheidung über den künftigen Umgang von Gemeinden mit Gemeinschaftseinrichtungen sind viele Facetten zu betrachten. Auf Grund der Bedeutung dieser Einrichtungen für die Einwohner und das gesellschaftliche Leben im ländlichen Raum sollten die verschiedenen Möglichkeiten in einem breiten Kreis partizipatorisch diskutiert werden.

Insbesondere in Verwaltungsgemeinschaften oder bei örtlicher Nähe der einzelnen Gemeinden sollten darüber hinaus Kooperationsmöglichkeiten in Betracht gezogen werden. Braucht jede Gemeinde ein Vereinshaus, einen Tanzsaal und einen Sportplatz? Nicht allein klamme Kassen und die demografische Entwicklung, sondern auch das Gebot zur wirtschaftlichen und sparsamen Haushaltsführung verlangen beispielsweise, über Kooperationen mit Nachbargemeinden nachzudenken.



Abbildung 1 – DGH¹ Großschwabhausen (Foto: TRH)

Jeder Einzelfall ist separat in seinem Umfeld zu betrachten. Die bestmögliche Lösung zu finden, ist die große Herausforderung.

Dorfgemeinschaftseinrichtungen: Wenn die Grenzen erreicht sind

„Die dörfliche Zivilgesellschaft ist durch Nähe, Kontakte und Transparenz gekennzeichnet. Im Vergleich zur städtischen Bevölkerung trifft man in ländlichen Räumen zudem häufiger auf funktionierende, nachbarschaftliche Gemeinschaften, die sich aufgrund unmittelbarer Betroffenheit und eines stärkeren Verantwortungsgefühls für attraktive Lebensbedingungen vor Ort einsetzen.“²

Dorfgemeinschaften sind sichtbarer Ausdruck dieses Verantwortungsgefühls als kultureller Anker und Mittelpunkt gemeinschaftlichen Lebens. Gerade in kleineren Gemeinden mit weniger als 200 Einwohnern können Dorfgemeinschaftseinrichtungen die zentrale Rolle für das dörfliche Leben spielen.³

Was sind **Dorfgemeinschaftseinrichtungen**?

Dorfgemeinschaftseinrichtungen sind Immobilien im Eigentum von Gemeinden, die ihren Bewohnern dienen und ihre Gemeinschaft fördern. Dorfgemeinschaftseinrichtungen können sein:

- Dorfgemeinschaftshäuser,
- Vereinshäuser und Veranstaltungsbäude,
- Mehrzweckhallen – auch mit multifunktionalen Elementen,
- Sportplätze und Sportlerheime.

Für die meisten Gemeinden sind Dorfgemeinschaftseinrichtungen defizitär. Oftmals übersteigen bereits die laufenden Kosten die erzielbaren Einnahmen.⁴ Dabei übersehen die Gemeinden diese Problematik häufig, da sie die anfallenden Kosten⁵ nicht im Zuge einer inneren Verrechnung den Gemeinschaftseinrichtungen zuordnen und damit keine Aussage möglich ist, ob und in welchem Maße die Einrichtungen den Haushalt auch langfristig be- oder entlasten.

Bei näherer Betrachtung, insbesondere durch das Führen einer Dorfgemeinschaftseinrichtung als kostenrechnende Einrichtung (§ 12 ThürGemHV), werden jedoch die finanziellen Belastungen erkannt, die durch das Betreiben und die Unterhaltung von Dorfgemeinschaftseinrichtungen entstehen. Diese Belastungen können Gemeinden an ihre finanziellen Grenzen und zu neuen Überlegungen führen. Dazu gehört der Gedanke, Dorfgemeinschaftseinrichtungen auf Dritte zu übertragen. Doch bevor solche Überlegungen greifen, sollten die Ursachen für die finanziellen Ungleichgewichte bei Dorfgemeinschaftseinrichtungen analysiert werden.

Ein Grund für fehlende Einnahmen sind neben dem Verzicht auf vertretbare und gebotene Nutzungsentgelte (§ 54 Abs. 2 Nr. 1 ThürKO) geringe Auslastungszahlen.

Als häufigste **Ursachen für geringe Auslastungen** werden genannt:⁶

- Verändertes Freizeitverhalten,
- Rückgang der Bevölkerung im Zuge des demografischen Wandels (immer weniger Jugendliche leben in den Ortsteilen) und dadurch
- Rückgang privater Feiern (Verlagerungen in Gaststätten).

Möglicherweise besteht auch kein höherer Bedarf.

Nach Feststellungen des Thüringer Rechnungshofs⁷ ist die Auslastung von Dorfgemeinschaftshäusern niedrig: Sie lag durchschnittlich bei zwei Nutzungen pro Woche. Dabei deckten in aller Regel die Einnahmen die Ausgaben nicht. Die sich daraus ergebenden finanziellen Lasten zu tragen und Defizite aus dem Betreiben der Einrichtungen in Kauf zu nehmen, kann durchaus dem Willen von Gemeinden entsprechen. Liegt es doch im Interesse von Gemeinden, das Vereins- und Dorfleben zu fördern, um die Lebensqualität in den Ortschaften zu steigern oder zumindest zu halten.

Letztendlich muss jeder kommunale Träger seine Interessen, seine Chancen und die damit verbundenen Lasten abwägen. Dabei stehen die Dorfgemeinschaftseinrichtungen zwischen positiven Effekten wie der Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten und der Stärkung der Gemeinschaft einerseits. Andererseits stehen dem (negative) Effekte wie Verwaltungsaufwand oder eine geringe Auslastung gegenüber.

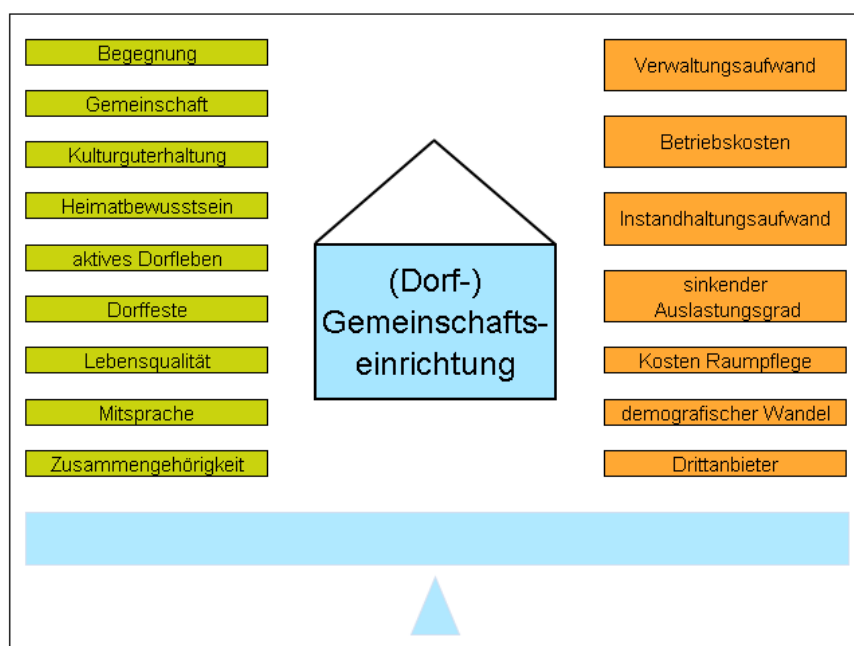


Abbildung 2 – Dorfgemeinschaftseinrichtungen in der Abwägung

Zwar kann die Auslastung von Dorfgemeinschaftseinrichtungen und damit die Einnahmesituation beispielsweise über interkommunale Kooperationen verbessert werden. Was aber, wenn sich die Situation trotz aller Bemühungen zum Betreiben von Dorfgemeinschaftseinrichtungen in eigener Hand der Gemeinde nicht bessert? Bedeutet das zwangsläufig die Aufgabe der Einrichtung? Welche weiteren Möglichkeiten und Handlungsalternativen hat eine Gemeinde noch?

Mit dieser Publikation geht der Thüringer Rechnungshof auf folgende **zentrale Fragen** ein:

- Besser vermieten oder doch lieber verpachten?
- Unter welchen Voraussetzungen können Dorfgemeinschaftseinrichtungen veräußert werden?
- Gibt es Möglichkeiten, über besondere Formen der Veräußerung doch eventuell später wieder alleiniger Nutzer zu werden?
- Was kann eine Genossenschaft als Trägermodell bewirken?
- Welche Rolle spielt das EU-Beihilferecht?

Die optimale Lösung wird es nicht geben. Jeder Fall ist ein Unikat und muss unter Abwägung aller gegebenen Besonderheiten separat betrachtet und entschieden werden.

Auch ist nicht ausgeschlossen, dass sich Gemeinden zwischen mehreren Einrichtungen entscheiden müssen. Einer Studie der Sächsischen Landesanstalt für Landwirtschaft aus 2007⁸ nach definierten – u. a. in Abhängigkeit der Dorfgröße – 44 % der befragten Bewohner verschiedener Gemeinden den Sportplatz als die wichtigste Begegnungsstätte. Darauf folgten mit 35 % die Gaststätte, mit 34 % der Jugendclub und erst mit 29 % die Turnhalle bzw. Kegelbahn sowie der Vereinsraum und mit 27 % die Begegnungsstätte im engeren Sinn.⁹ Notwendige Entscheidungen sind angesichts der engen Rangfolge nicht einfach.

Im Folgenden geht der Thüringer Rechnungshof auf einzelne Möglichkeiten zum Umgang mit Dorfgemeinschaftseinrichtungen ein. Die Entscheidung über die Anwendung einer aufgezeigten Möglichkeit liegt in der Verantwortung der kommunalen Entscheidungsträger. Dabei haben sie die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit (§ 53 Abs. 2 ThürKO) und der Einnahmehbeschaffung (§ 54 Abs. 2 ThürKO) einzuhalten.

Kooperation mit interessierten Dritten: Möglichkeiten ausloten

Wer könnte als interessierter Dritter eine Dorfgemeinschaftseinrichtung betreiben, wenn die Gemeinde diese Aufgabe abgeben oder teilen möchte?

Vereine gelten als ein „deutsches Erfolgsmodell der zivilgesellschaftlichen Selbstorganisation“¹⁰. Im ländlich geprägten Raum sind Heimatvereine, Feuerwehrverein und auch Schützenvereine häufig vertreten. Sie haben gerade für Jugendliche einen hohen Stellenwert. Gemeinden ab 1.000 Einwohner weisen bundesweit mittlerweile rund 20, größere ab 1.500 Einwohner sogar 30 und mehr verschiedene Vereine auf.¹¹

Vereine kommen insbesondere als Betreiber von Dorfgemeinschaftseinrichtungen in

Frage, wenn sie rechtsfähig und im Vereinsregister eingetragen sind. Dies verschafft auch der Gemeinde eine gewisse Rechtssicherheit. Es können sich darüber hinaus mehrere aktive Vereine zum gemeinsamen Betreiben der jeweiligen Einrichtung zusammenschließen. Dabei müssen nicht zwingend neue Gesellschaften entstehen. Hier genügt der lose Zusammenschluss. Das Fortführen von Dorfgemeinschaftseinrichtungen durch einzelne **Privatpersonen** wird eher die Ausnahme bleiben. Denkbar wäre insoweit die Nutzung eines Gemeinschaftshauses für einen Dorfladen. Derartige Projekte entstanden in den letzten Jahren deutschlandweit.

Die Gemeinde selbst muss in diesen Fällen nicht zwingend Betreiberin sein; hier sind auch die Schranken einer kommunalen Beteiligung einzuhalten (§ 73 ThürKO).



Abbildung 3 – Dorfgemeinschaftshaus Oberböhmisdorf (Foto: TRH)

Sofern eine Gemeinde die Trägerschaft nicht gänzlich aufgeben möchte, sind Kooperationen zwischen verschiedenen Gemeinden denkbar. Dies bietet sich gerade für solche Konstellationen an, in denen eine Gemeinde nicht alle Angebote vorhalten möchte oder kann. Grundsätzlich sollten die Gemeinden prüfen, ob durch die mit dem ThürKGG eröffneten Möglichkeiten die Gemeindeaufgaben durch Kooperationen wirtschaftlicher erfüllt werden können.

So könnte eine Gemeinde ein Vereinshaus, eine andere einen Sportplatz mit Sportlerheim betreiben. Dabei sind – bspw. in einer kommunalen Gemeinschaftsarbeit nach § 2 ThürKGG – beide Gemeinden an jeweils beiden Projekten beteiligt.

Bei allen grundsätzlichen Entscheidungen bezüglich des weiteren Umgangs mit Gemeinschaftseinrichtungen bedarf es nicht nur der Einbeziehung des Gemeinderates (vgl. § 22 ThürKO), sondern auch die der Vereine und der gesellschaftlichen Akteure vor Ort.

Eigentum wahren: Nutzungsüberlassung & Verpachtung

Zeitweise Überlassung zur Nutzung

Die privatrechtliche zeitweise Nutzungsüberlassung führt zu keiner Änderung am Eigentum. Die Verwaltung der Einrichtung verbleibt weiter bei der Gemeinde.

Eine zeitweise Überlassung der Einrichtung ist bspw. für einzelne Tage oder Stunden denkbar. Hier treten folgende Fragestellungen auf:

- Zu welchen Konditionen sollte die Gemeinde überlassen?
- Wie sind Nutzungsgebühren zu bemessen?
- Müssen separate Nutzungsvereinbarungen geschlossen werden?
- Wer haftet für Schäden durch die Nutzung Dritter?
- Wer kümmert sich um die Reinigung nach oder vor Veranstaltungen?

- Möchte die Gemeinde bestimmte Personengruppen begünstigen?¹²
- Welcher Verwaltungsaufwand entsteht durch Kurzzeitüberlassungen?

Um Benutzungsentgelte herzuleiten, muss die Gemeinde die für die Gemeinschaftseinrichtung ansatzfähigen Beträge ermitteln. Das sind neben den Betriebskosten z. B. auch kalkulatorische Kosten wie Abschreibungen und Verzinsung des Anlagekapitals.

Darüber hinaus ist der aktuelle bzw. realistisch zu erreichende Auslastungsgrad zu erfassen. Aus Gesamtkosten und Auslastungsgrad ergeben sich die kostendeckenden Benutzungsentgelte. Zwar müssen Dorfgemeinschaftseinrichtungen nicht kostendeckend betrieben werden. Das Betreiben einer Dorfgemeinschaftseinrichtung kann zur Erfüllung von Gemeindeaufgaben dienen. Wenn die Einrichtungen allen zu Gute kommen sollen, eröffnet das Kommunalrecht in den engen Grenzen des § 54 Abs. 2 ThürKO, § 13 ThürKAG und § 67 Abs. 4 ThürKO auch einen defizitären Betrieb (Kosten höher als Erträge). Allerdings bleibt zu beachten, dass das Betreiben dieser Einrichtungen zu den freiwilligen Aufgaben gehört. Bei klammen Kassen geht die Finanzierung von Pflichtaufgaben vor. Schließlich ergibt sich aus den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, dass im Rahmen der Haushaltsplanung die tatsächlichen Kosten und Zuschüsse transparent dargestellt werden. Auch eine Kalkulation der Entgelte und Gebühren muss alle betriebswirtschaftlichen Erlöse und Kosten beinhalten.

Schließlich sollte eine Gemeinde zumindest anhand einer betriebswirtschaftlichen Kostenrechnung transparent darstellen, in welcher Höhe Deckungslücken vorhanden sind.

Grundlage einer Vermietung von Kommunaleigentum kann eine **Gebührensatzung sein**¹³, die vom Gemeinde- bzw. Stadtrat zu beschließen ist. Sie regelt, wer Gebührenpflichtiger ist, wie hoch die Nutzungsgebühren sind, ob weitere Entgelte für

Dienstleistungen wie Reinigung oder die gesonderte Bereitstellung von Mobiliar anfallen. Sie kann schließlich für bestimmte Personengruppen Befreiungen oder reduzierte Gebühren vorsehen. Es ist abzuwägen, in welchem Umfang Nachlässe zugelassen werden – insbesondere unter dem Blickwinkel des Gleichbehandlungsgrundsatzes und des Einnahmebeschaffungsgrundsatzes.¹⁴ Wichtig: Neben der Gebührensatzung ist eine Benutzungssatzung separat erforderlich.

Außerdem sollte schriftlich vereinbart werden, wie mit Schäden bei Kurzzeitüberlassungen umzugehen ist. Für Schäden am Objekt bzw. am Inventar sollte der Nutzer, ersatzweise der Haftpflichtversicherer des Nutzers aufkommen.

Die wesentlichen Punkte sind in einer knappen Nutzungsvereinbarung zwischen den Parteien festzuhalten. Dabei ist auch Bezug auf die Benutzungssatzung und ggf. auf eine Entgeltregelung oder Hausordnung zu nehmen.

Achtung: Eine entgeltliche Überlassung – in welcher Form auch immer – könnte für die Gemeinde auch steuerliche Folgen haben.¹⁵

Vorteile

- + flexible Anwendung
- + kurzfristige Anpassung der Gebühren über Satzungsänderung möglich

Nachteile

- stetige Auslastung nicht sichergestellt
- Erhaltungsaufwand verbleibt bei der Gemeinde
- weiter Bindung von Personal

Langfristige Vermietung

Eine Langzeitvermietung kann Langzeitertrag und durchgängige Bewirtschaftung einer Dorfgemeinschaftseinrichtung mit sich bringen, wenn die Akteure zusammenarbeiten.

Grundlage der Langzeitvermietung ist ein Mietvertrag. Generell wird zwischen Wohnraummietverträgen und Geschäftsraummietverträgen unterschieden.

Vorliegend ist bei der Vermietung von Dorfgemeinschaftseinrichtungen von einer gewerblichen Vermietung auszugehen, auch wenn der potentielle Mieter nicht zwingend gewerbetreibend sein muss. Vorteil eines Mietvertrages über Gewerberäume ist, dass der Mieter darin verpflichtet werden kann, sämtliche Reparaturen zu übernehmen, sofern sich die Notwendigkeit aus dem Gebrauch durch den Mieter ergibt.¹⁶

Zivilrechtlich besteht zum Abschluss eines Mietvertrages zwar kein Formzwang. Für Gemeinden besteht hier allerdings eine Pflicht zur Schriftform (§ 31 Abs. 2 ThürKO). Das sorgt nicht nur für Rechtssicherheit, sondern entspricht auch dem Gebot des nachvollziehbaren Verwaltungshandelns.

Miete? Pacht?

Je nach Ausgestaltung der Verträge kann es sich um einen Mietvertrag, einen Pachtvertrag oder um eine Leihe handeln. Worin liegen die Unterschiede?

Ein gewerblicher Mietvertrag kommt immer dann zur Anwendung, wenn nur leere Räume zur Nutzung überlassen werden. Werden ausgestattete Räume, wie bspw. Clubräume mit Bestuhlung, Tischen, Bar, Zapfanlage usw. überlassen, liegt Pacht vor.¹⁷ Ein Mietvertrag setzt zudem voraus, dass das Objekt gegen Entgelt überlassen wird. Grundsätzlich ist für die Überlassung der volle Wert zu zahlen, es sei denn, eine Ausnahme ist durch ein besonderes öffentliches Interesse begründet.

Zusammengefasst kann gesagt werden:

- Handelt es sich um eine leere Immobilie, **Mietvertrag abschließen**.
- Handelt es sich um eine mit Inventar ausgestattete Immobilie, das der Berechtigte später zu seinen Gunsten nutzen möchte, **Pachtvertrag abschließen** (siehe Abschnitt Verpachtung).
- Ein Verleihen von Dorfgemeinschaftseinrichtungen ist rechtlich problematisch, da die Gemeinde im Regelfall ein ortsübliches Entgelt zu verlangen hat, § 67 Abs. 2 ThürKO. Deshalb: **Stets ein Entgelt vereinbaren**.
- Ausnahmen bezüglich der Entgelte sind bei besonderem öffentlichem Interesse möglich.

Bei einem klassischen Mietvertrag wird die Gemeinde als Vermieterin weiter dazu verpflichtet sein, das vermietete Objekt in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Folglich hätte die Gemeinde unter Umständen die Instandhaltung der Immobilie zu übernehmen, sofern diese nicht auf den Mieter übertragen wird. Darüber hinaus ist es empfehlenswert, vorab zu klären, welche Versicherungen für die Mieter und welche für die Vermieter entsprechende Haftungs- und Begrenzungen bringen.



Abbildung 4 – Dorfgemeinschaftshaus Quirla (Foto: TRH)

Möchte die Gemeinde dem Mieter gestatten, die Einrichtung (zeitweise) unterzuvermieten, sollte das im Mietvertrag in geeigneter Weise festgehalten werden.

Schäden, die durch Untermieter oder bspw. deren Gäste und Kunden entstehen, muss sich der Mieter zurechnen lassen. Dies ist zwar gesetzlich geregelt (§ 540 Abs. 2 BGB), sollte dem Mieter aber nochmals verdeutlicht werden.

Thema Kautiön

Eine Mietkautiön zu vereinbaren, steht jedem frei. Nicht jedoch Gemeinden, die aus Gründen der Sicherheit auf eine Kautiön zu bestehen haben. Im Unterschied zum Mietvertrag über Wohnraum sind die Parteien eines Geschäftsraummietvertrages in der Verhandlung über deren Höhe ungebunden. Die Gemeinde ist in diesem Fall auch nicht verpflichtet, die Kautiön verzinslich anzulegen. Da lokale Vereine vermutlich kaum über nennenswerte freie finanzielle Mittel verfügen, kann sich eine Mietkautiön-Bürgschaft anbieten. Diese ist bei einer Vielzahl von Versicherungen und Kreditinstituten zu erhalten.

Bei der Unterzeichnung des Mietvertrages ist schließlich darauf zu achten, dass die Unterzeichnenden möglicherweise nicht als natürliche Person für sich selbst, sondern als Vertreter einer juristischen Person, wie bspw. den eingetragenen Verein, zeichnen. Eine entsprechende Kennzeichnung ist daher erforderlich.

Vorteile

- + wiederkehrende feste Einnahmen
- + Planungssicherheit

Nachteile

- Erhaltungsaufwand verbleibt möglicherweise bei Gemeinde
- Ausbleiben der Miete, wenn der Mieter zahlungsunfähig ist
- Anpassung des Mietzinses an ggf. steigende Kosten nur nachgängig möglich

Verpachtung

Im Gegensatz zur Vermietung wird dem Pächter bei einem Pachtvertrag nicht nur die Nutzung (leerer) Räume zum Gebrauch gestattet. Dem Pächter wird darüber hinaus auch der „Genuss der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft als Ertrag anzunehmen sind, gewährt.“ (§ 581 Abs. 1 BGB). Einfach gesagt: Der Pächter darf die Immobilie nutzen und den aus der Nutzung gezogenen Vorteil behalten. Praktisch bedeutet das in Bezug auf ausgestattete Dorfgemeinschaftseinrichtungen, dass der Pächter die Immobilie als Lokal oder als Veranstaltungsraum mit allen Einrichtungsgegenständen nutzen und die Einnahmen, die er daraus erzielt, behalten darf.

Umgekehrt wird hier deutlich, dass leere Räume regelmäßig nicht verpachtet werden. Denn mit leeren Räumen kann kein Ertrag in diesem Sinn erzielt werden.¹⁸ Selbst wenn die Vertragsparteien einen Mietvertrag über eingerichtete Gebäude abschließen, kommt ein Pachtvertrag zustande.

Die Gemeinde als Verpächterin haftet dem Pächter gegenüber dafür, dass die Immobilie für den vereinbarten Zweck – bspw. Vereinshaus mit Ausschank – nutzbar ist. Problematisch wäre hier die Nichteinhaltung von baulichen Brandschutzaufgaben, die einen Publikumsverkehr verbieten würden. Demgegenüber trifft den Pächter die Betriebspflicht. Demnach muss der Pächter – im Gegensatz zum Mieter – die gepachtete Immobilie tatsächlich auch nutzen, damit sie sich nicht verschlechtert oder sogar „entwertet“ wird. Üblicherweise wird eine Betriebspflicht vertraglich vereinbart.

Renovierungsklauseln?

Ja, Renovierungsklauseln sind mögliche Vertragsinhalte. Aber Vorsicht bei Kombinationen aus Endrenovierungsklausel und Verpflichtung zur Durchführung turnusmäßiger Schönheitsreparaturen. Der dabei auftretende Summierungseffekt führt zur Unwirksamkeit beider Klauseln.¹⁹

Vorsicht ist geboten, wenn seitens der Gemeinde vorgesehen ist, sich besondere Mitwirkungsrechte bei der Tätigkeit des Pächters vertraglich zu sichern. Hiervon wird abgeraten, da in diesen Fällen der Übergang zum Vorliegen von Gesellschaften fließend ist. Es bestehen andere rechtliche Hürden für eine Gemeinde, wenn sie als Gesellschafterin und damit unter Umständen wirtschaftlich tätig sein möchte.

Interessant ist die Frage der Abnutzung des Pachtobjektes. Diese geht nämlich zu Lasten des Pächters. Es ist möglich, den Pächter mit der Instandhaltung des Objektes zu beauftragen. Das kann Reparaturen an Fassade und Dach, Wartungen von Leitungen und Anlagen für Wasser, sanitären Einrichtungen und weiteres mehr bedeuten. Aus Sicht der Gemeinde kann dies zur Schonung der kommunalen Kasse wirtschaftlicher sein. Freilich stellt sich die Frage, ob potentielle Pächter zur Kompensierung der Abnutzung finanziell in der Lage sind.

Vorsicht ist allerdings bei der Formulierung von etwaigen Renovierungsklauseln geboten: Der Pächter kann nicht verpflichtet werden, Schönheitsreparaturen durchführen zu lassen. Das OLG Düsseldorf hat 2010²⁰ entschieden, dass eine solche Formulierung unwirksam ist. Der Pächter muss die Möglichkeit haben, selbst die Reparaturen bspw. in Eigenleistung zu erbringen.

Besonderheit: Inventar

Ähnlich dem Nießbrauch (siehe später) obliegt dem Pächter die Erhaltung des mitgepachteten Inventars. Er ist verpflichtet, Inventarstücke zu ersetzen, die defekt oder abhandengekommen sind, vgl. § 582 BGB. Der Begriff Inventar umfasst dabei alle beweglichen Gegenstände, die dazu geeignet sind, dem Pächter für seine Zwecke zu dienen. Dabei bleibt der Verpächter aber Eigentümer und müsste für einen entsprechenden Versicherungsschutz sorgen, sofern dies nicht vertraglich auf den Pächter abgewälzt wird.

Ein nachvollziehbares Verwaltungshandeln und § 31 Abs. 2 ThürKO verpflichten die Gemeinden, derartige Rechtsgeschäfte stets schriftlich durch einen Vertrag zu regeln.

Die genaue inhaltliche Ausgestaltung des Vertrags hängt immer vom Einzelfall ab und bedarf einer separaten Prüfung. **Folgende Punkte** sollten geregelt werden:

- Angaben zum Pachtobjekt,
- Pachtzins, Betriebs- und Nebenkosten,
- Wertsicherungsklausel (Bedingungen für Pachtanpassung),
- Pachtdauer mit ggf. Verlängerungsklausel,
- Instandhaltungspflichten und Schönheitsreparaturen,
- Haftung für Schäden,
- Inventar, ggf. Übernahme von Verträgen (bspw. Ausschank),
- Nutzungsvereinbarung,

- Vereinbarung für die Einholung von behördlichen Genehmigungen,
- Verkehrssicherungspflichten,
- Bauliche Veränderungen durch den Pächter,
- Betreten der Pachträume durch den Verpächter,
- Sonstige Vereinbarungen, salvatorische Klausel.

Vorteile

- + wiederkehrende feste Einnahmen
- + Planungssicherheit
- + Verwendung des Inventars
- + Übertragung Instandsetzungsaufwand an Pächter möglich

Nachteile

- Risiko: Ausbleiben der Pacht
- langfristige Bindung an einen Pächter



Abbildung 5 – Bürgerhaus Kamsdorf (Foto: TRH)

Verantwortung abgeben: Verkauf

Der Verkauf von Dorfgemeinschaftseinrichtungen kann lukrativ klingen, wenn sie Defizite verursachen und eine zu geringe Auslastung haben und im Betreiben selbst keine Gemeindeaufgabe mehr gesehen wird. So kann ein Verkauf einen einmaligen Erlös erzielen und den Gemeindehaushalt von Unterhaltungskosten entlasten. Der Langzeit-Effekt ist entscheidend.

Aber der Reihe nach ...

Für den Kaufvertrag besteht Beurkundungszwang vor einem Notar. Die genaue Ausgestaltung des Vertrages obliegt den Vertragsparteien. Sie ist stark von der betreffenden Immobilie abhängig, sodass allgemeine Empfehlungen nicht zielführend sind.

Allerdings kann eine vertragliche Bindung an eine bestimmte Nutzung im Sinne der Gemeinde sein. Ansonsten besteht die Gefahr, dass durch den Erwerber eine ungewollte Zweckentfremdung bzw. Drittnutzung oder sogar Weiterveräußerung den eigentlichen Sinn der Übertragung zunichtemacht.

Was passiert mit Zubehör?

Zubehör wird regelmäßig mit veräußert, sofern es im Eigentum der Gemeinde steht. Zubehör kann sein: Fernsprechanlage, Beleuchtungskörper, Markisen, Rauchwarnmelder, Satelliten-Empfangsanlagen. Problematisch wird es bei Einbauküchen. Der Bundesgerichtshof²¹ macht die Frage nach der Zubehöreigenschaft einer Einbauküche von den regionalen Gegebenheiten abhängig. Da für Thüringen bezüglich dieser Problematik bislang keine eindeutige Rechtsprechung erging, empfiehlt es sich, bezüglich Einbauküchen gesonderte Vereinbarungen zu treffen.

Herausforderung: Kaufpreisfindung

Das Problem des „Preises“ betrifft nicht nur die Veräußerung von gemeindeeigenen Immobilien, sondern auch die Vermietung, Verpachtung und Gebrauchsüberlassung in jedweder Form an Dritte. Nach § 67 ThürKO darf eine Gemeinde Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht braucht, nur zum vollen Wert veräußern bzw. nur zu einem marktüblichen Entgelt zur Nutzung überlassen. Das so genannte Verschleuderungsverbot hat einen Schutzzweck: Das Gemeindevermögen ist zu erhalten.

Wie kann der **volle Wert** ermittelt werden?

Die Kommunalordnung nennt exemplarisch die bedingungsfreie öffentliche Ausschreibung und das Höchstgebot bei einer Versteigerung, sofern die öffentliche Ausschreibung vorab durchgeführt und kein Käufer gefunden werden konnte. Alternativ wäre der Verkehrswert zu ermitteln – bei Grundstücken durch ein Gutachten des Gutachterausschusses oder eines amtlich bestellten Sachverständigen. Sofern über diese Wege ein Verkehrswert ermittelt wird und der Käufer zur Zahlung dieses Preises bereit ist, ist eine Lösung gefunden.

Gleichwohl können örtliche, finanzschwache Vereine einen Kauf erwägen. Haben sie eine Möglichkeit, eine Dorfgemeinschaftseinrichtung unter dem ermittelten Wert zu kaufen?

Vom vollen Wert kann bei einem besonderen öffentlichen Interesse abgewichen werden (§ 67 Abs. 2 ThürKO). Ein besonderes öffentliches Interesse kann vorliegen, wenn Käufer die Gemeinde bei der Erfüllung ihrer Aufgaben entlasten. Dies können bspw. Träger der örtlichen Kultur- oder Wohlfahrtspflege, Breitensportvereine oder Zweckverbände sein.²²

Ob ein Abweichen vom vollen Wert – sei es beim Verkauf oder bei der Nutzungsüberlassung – kommunalrechtlich möglich ist, hat die Gemeinde unter Beachtung des Einzelfalls zu prüfen, zu dokumentieren und auf notwendige Bindungsregelungen zu achten. Diesbezüglich sei auf die Thüringer Verordnung über die Veräußerung von Vermögensgegenständen unter Wert verwiesen.

Vorteile

- + Einnahme generieren
- + keine laufenden Instandhaltungspflichten
- + Entlastung der Verwaltung

Nachteile

- finanzieller Effekt nur einmalig
- Kosten des Verfahrens
- möglicherweise noch Zweckbindungsfrist aus früherer Förderung

Teileigentumsübertragung

Bei einer Teileigentumsübertragung werden nur einzelne Teile eines Grundstücks an den Käufer übertragen. Insofern gelten dieselben Vorgaben wie für die klassische Komplett-Veräußerung. Zu beachten ist, dass bei Teilübertragungen zunächst einzelne Teileigentumsgrundbücher gebildet werden. Da dies mit erheblichen Kosten und Zeitaufwand verbunden ist, dürfte eine Teileigentumsübertragung für eine Gemeinde weniger attraktiv sein.

Mietkauf

Der Mietkauf ist ein so genannter gemischt-typischer Vertrag. Zunächst handelt es sich um einen Mietvertrag. Dieser ist mit der Möglichkeit eines – späteren – Kaufvertrags verbunden.

Für den Miet-Teil gelten dieselben gesetzlichen Grundlagen, wie sie bereits beim Mietvertrag dargestellt wurden. Im Unterschied zum reinen Mietvertrag ist der Mietkaufvertrag beurkundungsbedürftig, da diese Verträge regelmäßig Grundstücksverkaufs- oder Erwerbsverpflichtungen enthalten können.²³ Achtung! Ein Verstoß gegen die Beurkundungspflicht, bspw. vor einem Notar, führt zur Unwirksamkeit des gesamten Vertragswerks mit unter Umständen unangenehmen Folgen.

Wie funktioniert nun ein Mietkauf?

Der Mieter mietet das Objekt mit der Absicht an, es später zu einem festgelegten Zeitpunkt käuflich zu erwerben bzw. seine Kaufabsicht zu einem späteren Zeitpunkt zu bekunden (Optionskauf). Hierfür wird zu Gunsten des Käufers eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen. Die Mietzahlungen werden zum Zeitpunkt des Verkaufs auf den Kaufpreis – zumindest teilweise – angerechnet.²⁴ Für die Dorfgemeinschaftseinrichtungen würde die Vollarrechnung der Kaltmiete auf den Kaufpreis in Frage kommen. Finanziell ergibt sich für die Gemeinde kein Unterschied. Für den Käufer hat die Vollarrechnung den Vorteil, dass er keine weiteren finanziellen Nachteile – bspw. Zinsen bei einer Finanzierung über ein Kreditinstitut – erleidet. Für eine Gemeinde als Veräußerin kann es daher leichter sein, Interessenten für diese Trägerevariante zu finden.

Auf die Höhe der Grunderwerbsteuer hat es im Übrigen keinen Einfluss, ob Kaltmieten angerechnet wurden. Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer ist beim Mietkauf der vereinbarte Kaufpreis, vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG.

Ein Kaufvertrag kommt zustande, wenn der Mietkäufer sein Ankaufsrecht ausübt. Allerdings sollte bereits bei Abschluss des Mietkaufvertrages die später zu erwartende Finanzierung zumindest konzeptionell durchdacht, besser noch nachgewiesen bzw. bestätigt werden. Vorteilhaft dürfte sein, dass die für die meisten Finanzierungen notwendigen Eigenkapitalnachweise durch die zuvor angesammelten Nettomieten erbracht sind. Je nach Vertragsgestaltung geht das wirtschaftliche Eigentum sofort nach Abschluss des Vertrages auf den Mieter/Käufer über; das rechtliche Eigentum erst nach dem Kauf. Das hat für die Gemeinde als Eigentümerin den Vorteil, dass der Mieter/Käufer bereits mit Beginn des Mietverhältnisses die laufenden Kosten des Betriebs und der Instandhaltung zu tragen hat.



Abbildung 6 – DGH Langenbuch (Foto: TRH)

Im Mietkauf-Vertrag sollte zumindest Folgendes geregelt werden:²⁵

- Vertragsgegenstand Vermietung,
- Höhe der Miete,
- Mietdauer (fest, keine stillschweigende Verlängerung),
- Nebenkosten,
- Kautions,
- Übernahme/Übergabe der Mietsache,
- Schönheitsreparaturen und Sorgfaltspflichten,

- Eigentumsübergang (Zeitpunkt, Höhe des Kaufpreises),
- Übergabe bzw. Gefahren-, Nutzen- und Lastenübergang,
- Sachmängelhaftung,
- Kosten und Steuern,
- Auflassung.

Vorteile

- + zunächst wiederkehrende feste Einnahmen
- + Instandhaltungsaufwand auf Käufer übertragbar
- + spätere Möglichkeit zum Verkauf

Nachteile

- Gefahr des Ausbleibens der Miete
- Gefahr der Nichtinanspruchnahme der Kaufoption
- aufwändige Vertragsgestaltung
- Zustimmungspflichten prüfen
- Noch Zweckbindungsfrist aus früherer Förderung?



Abbildung 7 – Gemeindezentrum Krölpa (Foto: ALF Gera²⁶)

Sonderformen

Neben den Hauptoptionen Vermietung und Verkauf wird im Folgenden auf Sonderformen eingegangen.

Immobilien-Leasing

Beim Leasing-Vertrag überlässt eine Gemeinde (Leasinggeber) einem Dritten (Leasingnehmer) die Einrichtung gegen Entgelt zum Gebrauch. Dabei geht die Haftung für Instandhaltung, Sachmängel, Beschädigung oder Verlust auf den Leasingnehmer über. Über die Rechtsnatur des Leasingvertrags selbst ist sich die Rechtsprechung nicht einig. Zum einen werden Leasingverträge als atypische Mietverträge angesehen, zum anderen aber auch als so genannte Verträge *sui generis* – „der besonderen Art“.²⁷ Leasing-Finanzierungen sind auf kommunaler Ebene bislang nur in der Art zu finden, dass die Kommune Leasingnehmer ist.

Aufgrund der rechtlichen Besonderheiten und der fehlenden Erfahrungen von Gemeinden als kommunale Leasinggeber für Immobilien wird von dieser Variante abgeraten.

Nutzungsüberlassung über Nießbrauch oder Dienstbarkeit

Der Nießbrauch (§ 1030 ff. BGB) berechtigt eine natürliche oder juristische Person, einen umfassenden Nutzen aus einer bestimmten Sache – hier aus einem Grundstück – zu ziehen. Das beinhaltet auch die Rechte an einer auf diesem Grundstück errichteten Immobilie.

Nießbrauch würde bedeuten, dass der Berechtigte jeden Nutzen aus der Immobilie ziehen darf. Da hier aber das Betreiben der Dorfgemeinschaftseinrichtung durch einen Dritten ermöglicht werden soll, kommt eher eine so genannte beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Betracht (§ 1090 ff. BGB). Bei der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit kann genau bestimmt werden, welche Nutzungen erlaubt sind und welche

nicht. Dabei wird dem Berechtigten regelmäßig die Möglichkeit eingeräumt, über das Inventar der Immobilie zu verfügen. Allerdings muss er Ersatz beschaffen, wenn Inventarstücke durch wirtschaftlichen Gebrauch Schaden nehmen. Es kann vereinbart werden, dass das Inventar zu einem festzulegenden Schätzwert übernommen und bei Beendigung zum Schätzwert zurückgegeben wird.

Für außerordentliche Inventarabgänge durch Schadensereignisse wird der Berechtigte verpflichtet, entsprechende Versicherungen abzuschließen. Bei Ersatzbeschaffungen geht das Eigentum an den Grundstückseigentümer über. Vorteil für die Gemeinde ist, dass sie bei Beendigung der Dienstbarkeit ein Inventar gleicher Güte zurückerhält. Überdies hat sie ein Recht, das ersetzte Inventar zurückzuweisen und einen eventuellen Ausgleich des Minderwertes zu verlangen.

Die Dienstbarkeit ist entgeltlich zu vereinbaren. Vorteilhaft für die Gemeinde ist auch, dass dem Berechtigten gegenüber dem Eigentümer keine so umfangreichen Schutzrechte wie bei einem Mietverhältnis zustehen.

Die beschränkte Dienstbarkeit kann befristet bestellt, jedoch nicht verlängert werden. Sollte über die Befristung hinaus die Dienstbarkeit weiter bestehen, so müsste sie neu vereinbart werden.²⁸

Vorteile

- + wiederkehrende feste Einnahmen
- + Inventar kann mit übergeben werden

Nachteile

- aufwändige Vertragsgestaltung
- Eintragung im Grundbuch (Zeitaufwand, Ausgaben für Notar usw.)

Erbbaurecht

Eine Sonderform – quasi eine Mischung aus Eigentum und Pacht – stellt das Erbbaurecht dar. Oftmals kann man in diesem Zusammenhang den Begriff „Erbpacht“ lesen, der allerdings nicht ganz korrekt ist. Das Grundwesen eines Erbbaurechts ist das Recht, auf einem (fremden) Grundstück eine Immobilie zu besitzen. Für die Nutzung des Grundstückes zahlt der Berechtigte an den Eigentümer einen Erbbauzins, ähnlich einer Pacht. Dafür kann er dann auf dem Grundstück eine Immobilie errichten. Eigentlich würde diese Immobilie als wesentlicher Bestandteil in das Grundstück eingehen. Dies verhindert jedoch der Erbbaurechtsvertrag.

Was aber, wenn das Vereinshaus schon da ist?

Das ist kein Problem. In diesem Fall erwirbt der Interessent nur das Gebäude. Über den Erbbaurechtsvertrag wird der Interessent alleiniger Eigentümer am Gebäude, nicht jedoch am Grundstück selbst. Für den Kauf des Grundstückes fallen demnach keine Kosten an, sondern allein der Erbbauzins. Der Interessent übernimmt dagegen als Eigentümer der Immobilie alle Kosten für deren Betrieb und Instandhaltung.

Das Erbbaurecht ist ein Recht auf Zeit. Es hat regelmäßig eine feste Laufzeit, meist 75 bis 100 Jahre, kann aber frei verhandelt werden. Danach fällt das Gebäude in das Eigentum des Grundstückseigentümers. Allerdings hat der Erbauer oder Erwerber der Immobilie dann ein Recht auf Entschädigung. Weitere Einzelheiten regelt das Erbbaurechtsgesetz.

Für die Gemeinden könnte dieses Trägerkonzept deshalb interessant sein, weil sie das Eigentum an den Grundstücken nicht aufgeben müssen und später sogar wieder Eigentümer der Immobilien werden. Nebenbei erhalten sie über den Erbbauzins regelmäßige Einnahmen. Allerdings könnte die mögliche Entschädigung bei Ablauf der Frist zu einem späteren Zeitpunkt wieder eine Belastung des Kommunalhaushaltes bedeuten.

Wie der Kaufvertrag auch, ist ein Erbbaurechtsvertrag vor einem Notar zu beurkunden.

Alle an einem Strang: Das Genossenschaftsmodell

Der Grundgedanke einer Genossenschaft

„Mehrere kleine Kräfte vereint bilden eine große Kraft, und was man nicht allein durchsetzen kann, dazu soll man sich mit anderen verbinden.“

(Hermann Schulze-Delitzsch, Gründer-vater des Genossenschaftswesens)

Bürgerschaftliches Engagement erlangt gerade im ländlichen Bereich eine große Bedeutung. Mitbestimmung und Transparenz, gepaart mit einem rechtlich verbindlichen Rahmen und Beschränkung der eigenen Haftung lassen das Genossenschaftsmodell zunehmend interessant werden. Insbesondere die Möglichkeit, die Zukunft und die Geschicke selbst in die Hand zu nehmen und gestaltend tätig zu werden – hierfür steht die Idee der Genossenschaft.

Nicht nur einzelne Bürger können sich in einer Genossenschaft einbringen. Auch Vereine, Unternehmen und die Gemeinde selbst können Teil einer Genossenschaft sein. Die Leistungen, die die Genossenschaft erbringt, kommen wiederum jedem Mitglied zugute.

Dem Gesellschaftszweck einer Genossenschaft sind faktisch keine Grenzen gesetzt. Gerade das macht diese Form des Zusammenschlusses interessant: Ob Betreiber eines Dorfgemeinschaftshauses oder eines Dorfladens, ob Eigentümer und später Vermieter einer ehemals gemeindlichen Immobilie – je nach Zweck und Ausrichtung kann bereits bei der Gründung festgelegt werden, welche Ziele die Genossenschaft verfolgt.

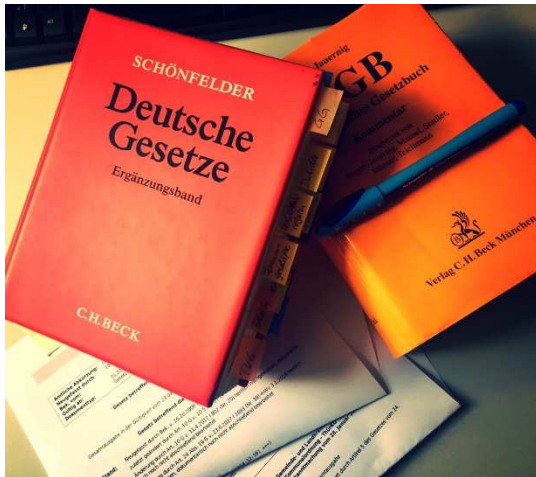


Abbildung 8 – Deutsche Gesetze (Foto: TRH)

Gründungsvoraussetzungen

Zur Gründung einer Genossenschaft bedarf es dreier Mitglieder (§ 4 GenG). Nach oben sind theoretisch bei der Mitgliederzahl keine Grenzen gesetzt. Die Gründung selbst vollzieht sich in fünf Schritten:

- Erstellung eines Geschäftsplanes mit Beschreibung der Geschäftsidee und wie diese wirtschaftlich umgesetzt werden soll,
- Erstellen einer Satzung,
- Gründungsversammlung,
- Gutachterliche Stellungnahme des zuständigen Genossenschaftsverbandes,
- Eintragung in das Genossenschaftsregister beim zuständigen Registergericht.

Achtung! Will sich die Gemeinde selbst an einer Genossenschaft beteiligen, sind die Voraussetzungen der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) für Beteiligungen an Unternehmen zu beachten.

Rechte und Pflichten

Jeder, der Mitglied in einer Genossenschaft werden möchte, erwirbt einen Anteil. In der Gestaltung ist die Genossenschaft hier relativ frei. Ein Anteil kann bspw. 100 EUR betragen. Auch kann die Möglichkeit eröffnet werden, mehrere Anteile zu erwerben.

Aber „mehrere Anteile“ bedeutet nicht, dass die Stimme mehr wiegt – nein: Jedes Mitglied einer Genossenschaft hat unabhängig von der Höhe seiner Anteile nur eine Stimme. Die Summe aller Einzahlungen bildet das Eigenkapital. Die Genossenschaft finanziert sich aus diesem Eigenkapital und aus der jeweiligen Geschäftstätigkeit. Es kann aber auch Grundlage für Kreditverhandlungen sein.

Die Genossenschaft haftet nach § 2 GenG gegenüber ihren Gläubigern nur mit ihrem Vermögen. In der Satzung kann aber für die Mitglieder eine (begrenzte) Nachschusspflicht festgelegt sein, § 105 GenG.

Erträge, die die Genossenschaft erwirtschaftet, kommen wiederum den Mitgliedern zugute, indem eine Art Verzinsung nach dem Ende des Geschäftsjahrs ausgeschüttet wird. Die Verzinsung muss dabei nicht zwingend Geld sein. Auch „Naturalien“ sind als Ausschüttung denkbar, etwa ein gemeinsames Abendessen.

Wer sind die Akteure der Genossenschaft?

Neben den einzelnen Mitgliedern besteht eine Genossenschaft aus drei wesentlichen Organen: Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung. Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er wird von der Generalversammlung gewählt oder vom Aufsichtsrat bestellt. Die Satzung kann vorsehen, dass bei einer Mitgliedschaft der Gemeinde der jeweils amtierende Bürgermeister Vorstandsmitglied wird. Damit kann die Gemeinde die Geschicke der Gesellschaft noch aktiver mitgestalten als ein einzelnes Mitglied.

Der Aufsichtsrat wird von der Generalversammlung gewählt. Seine Aufgabe ist die Überwachung des Vorstandes. Der Generalversammlung gehören alle Genossenschaftsmitglieder an. In der Generalversammlung hat jedes Mitglied – egal, wie viele Anteile es gezeichnet hat – eine Stimme. Die Generalversammlung entscheidet über die Verwendung des Jahresergebnisses und die Ausgestaltung bzw. Änderung der Satzung der Genossenschaft.

Mindestens alle zwei Geschäftsjahre hat die Genossenschaft ihren Jahresabschluss durch einen Externen prüfen zu lassen. Zuständig hierfür ist für Thüringen der Genossenschaftsverband Verband der Regionen e.V. mit Sitz in Neu-Isenburg. Der Verband prüft neben dem Jahresabschluss auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Das schafft Transparenz und dient dem Schutz der Mitglieder und der Genossenschaft selbst.

Beratungen hinsichtlich der Gründung von Genossenschaften bietet der Genossenschaftsverband Verband der Regionen e.V. an.

Der Dorfladen als Genossenschaft

Die Gemeinde hat ein leerstehendes Dorfgemeinschaftshaus und gleichzeitig Bedarf an einem Nahversorger? Dann könnte sich die Genossenschaft als Eigentümerin der Immobilie und Nahversorger im Dorfgemeinschaftshaus anbieten. Größere Versorger erwarten heutzutage ein Einzugsgebiet von mindestens 5.000 Einwohnern und Verkaufsflächen zwischen 800 bis 1.500 m². Kleinere Gemeinden bekommen so schnell Probleme bei der Sicherstellung der Grundversorgung.

Warum also nicht „Tante Emma is back“?

Und warum nicht gerade hier die Einwohner aktiv über Anteile an einer Genossenschaft an einem Dorfladen beteiligen? Vorliegend kann auch wieder die Gemeinde selbst als Mitglied der Genossenschaft lenkend mitwirken.

Neben den typischen „Vergessartikeln“ bietet es sich besonders an, regionale Artikel zu vermarkten. Je nach Bedarf kann der Dorfladen ergänzt werden um:

- Postagentur,
- Lotto-Toto,
- (Internet-)Café,
- Apotheken- und Ärztedienst,
- Sprechstunden von Kreditinstituten,
- Reinigungsannahme und weiteres mehr.

Das Betreiben eines Dorfladens bedarf einer guten Planung und Beratung. Hier steht der Freistaat Thüringen beratend und auch finanziell zur Verfügung. Mit einer geplanten Ergänzung der Richtlinie zur Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung und der Revitalisierung von Brachflächen (FR ILE/REVIT) sollen zwei neue Fördermaßnahmen zum Ziel der Sicherung, Schaffung, Verbesserung und Ausdehnung der Grundversorgung der ländlichen Bevölkerung aufgelegt werden. Es handelt sich hierbei um die Förderung „Kleinstunternehmen der Grundversorgung“ und „Einrichtungen für lokale Basisdienstleistungen“. Zuwendungsempfänger können hier ausdrücklich auch Genossenschaften zum Betrieb eines Dorfladens sein.²⁹

Zusammengefasst bietet die Genossenschaft folgende Vor- und Nachteile.

Vorteile

- + aktives Einbeziehen der Einwohner
- + Gemeinde selbst kann Genossenschaftsmitglied werden
- + Lenkung der Geschicke durch Bürgermeister im Vorstand
- + Mitglieder sind Nutznießer und profitieren direkt
- + kein gesetzlich vorgeschriebenes Mindestkapital
- + Begrenzung der Haftung in der Regel auf die jeweilige Einlage
- + Schließung von Versorgungslücken in Form eines Dorfladens
- + mglw. vergünstigte Überlassung der Immobilie nach § 67 Abs. 2 ThürKO

Nachteile

- Gründungsaufwand
- Risiko eines Scheiterns (zu geringe Nachfrage nach Genossenschaftsanteilen) und hierbei
- je nach Satzungsgestaltung, § 6 GenG ggf. Nachschusspflicht
- laufender Aufwand für Buchhaltung und Prüfung des Jahresabschlusses
- bei Beteiligung der Gemeinde: Prüfung der Voraussetzungen nach ThürKO

Geförderter (Teil-)Rückbau und bauliche Anpassung

Wenn keine andere Lösung in Sicht ist ...

Es findet sich kein Betreiber oder Käufer? Die Gemeinde kann oder möchte ihre Gemeinschaftseinrichtung nicht selbst betreiben? Es bestehen Gefahren für die Allgemeinheit auf Grund von Sanierungsstau? Die Immobilie kann im derzeitigen Zustand nicht genutzt werden? Die Fläche wird geräumt zum Kauf nachgefragt oder soll einfach als Freifläche dienen?

Rückbauentscheidungen werden häufig als Maßnahmen „Ultima Ratio“ zu verstehen sein. Ihnen sollten vielfache Abwägungen und die Diskussion von Alternativen vorangehen. Hier dürfte vor allem die Beteiligung der Bevölkerung in Form von Einwohnerversammlungen bzw. Befragungen eine bedeutende Rolle spielen. Die Gemeinde könnte über diesen Weg einen „Dorfumbauplan“ vorlegen und die Einwohner hierüber diskutieren lassen.

Ist die Entscheidung zum Rückbau von den erforderlichen Gremien getroffen, stellt sich die Frage der Finanzierung. Neben der durch die Gemeinden selbst durchzuführenden Finanzierung besteht aktuell die Möglichkeit einer Förderung durch den Freistaat Thüringen. Die Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (Thüringer Städtebauförderungsrichtlinien – ThStBauFR) sehen zwei Möglichkeiten für einen geförderten Rückbau vor.

Zum einen können Rückbaumaßnahmen über Bund-Länder-Programme gefördert werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass es sich bei der Immobilie ausschließlich um eine Wohnimmobilie handelt, der Rückbau also leer stehende Wohnungen betrifft. Dies dürfte bei der typischen Gemeinschaftseinrichtung jedoch eher nicht der Fall sein. Allenfalls ein Teil – bspw. ein Anbau – wäre hier als Wohnteil denkbar, welcher über dieses Teilprogramm möglicherweise förderbar ist.

Für die Gemeinden interessanter dürfte dagegen das Landesprogramm „Anpassung an die besonders schwierigen Prozesse

des demografischen Wandels im ländlichen Raum“ sein. Dieses Programm ist auch Teil der zuvor genannten Richtlinie und wird vom Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft durchgeführt.

Schwerpunkte der Förderung sind:

- Rückbaumaßnahmen von dauerhaft leer stehenden Gebäuden, insbesondere in innerörtlich bedeutenden Lagen (z. B. Anger, Ein- und Ausfallstraßen) und
- Städtebauliche Investitionen, die insbesondere der bedarfsgerechten baulichen Anpassung und Sanierung von Gebäuden öffentlicher, sozialer und kultureller Infrastruktureinrichtungen dienen.



Abbildung 9 – Rückbau Kulturhaus Merkers
(Fotos: Krayenberggemeinde)

Antragsberechtigt sind jeweils die Gemeinden. Unterstützt werden insbesondere kleinere Städte und Gemeinden im ländlichen Raum, die die Folgen des demografischen Wandels auf die Siedlungsstruktur, den Gebäudebestand und die Funktionen der öffentlichen Daseinsvorsorge minimieren wollen. Der Eigenanteil der Gemeinde an der Finanzierung beträgt ein Drittel. Unter Umständen kann auf den Eigenanteil verzichtet werden. Bewilligungsbehörde ist das Thüringer Landesverwaltungsamt. Weitere Einzelheiten regelt die oben genannte Förderrichtlinie, die im Thüringer Staatsanzeiger veröffentlicht ist.³⁰



Abbildung 10 – Vereinshaus Rempendorf (Foto: TRH)

Wann kann es Probleme geben?

Vorsicht bei Denkmalschutz! Oft stehen ältere Gebäude unter Denkmalschutz und ein Abriss bzw. ein Rückbau ist nicht so ohne weiteres möglich. In diesen Fällen sollte die zuständige Denkmalschutzbehörde kontaktiert werden.

Ein weiteres – unter Umständen nicht unwesentliches – Problem kann bestehen, wenn die Gemeinschaftseinrichtung in den zurückliegenden Jahren über Fördermittel erstellt oder saniert wurde. Ist die im Förderbescheid verankerte Zweckbindungsfrist noch nicht abgelaufen, ist ein Rückbau - auch ohne Förderung - nicht möglich. In diesen Fällen empfiehlt es sich, mit der zuständigen Behörde Kontakt aufzunehmen.

Vorteile

- + Beseitigung von „Schandflecken“
- + Neunutzung der gewonnenen Freiflächen
- + Förderung möglich

Nachteile

- ein Stück Dorfgeschichte schwindet
- möglicherweise noch Zweckbindungsfrist aus früherer Förderung
- problematisch bei denkmalgeschützten Gebäuden

Vorsicht! EU-Regelungen beachten!

Beim Umgang mit Dorfgemeinschaftseinrichtungen – sei es Vermietung, Verpachtung oder Verkauf – kommen unter Umständen die Regelungen des EU-Beihilferechts zur Anwendung.

Die Regelungen des EU-Beihilferechts sind komplex und können hier nicht vollumfänglich behandelt werden. Bei den in dieser Publikation aufgezeigten Möglichkeiten kann es sich je nach Vertragsgestaltung bzw. Vertragspartner um staatliche Beihilfen handeln. Staatliche Beihilfen können unzulässig sein und müssen unter Umständen korrigiert werden.

Eine Gemeinde, die eine eigene Dorfgemeinschaftseinrichtung nicht mehr selbst betreiben und an einen Dritten übertragen möchte, sollte sich folgende Fragen stellen:

- Handelt es sich bei dem Dritten um einen Unternehmer/ein Unternehmen bzw. wirtschaftlich Tätigen?
- Entsprechen die Miete, Pacht oder Kaufpreis den ortsüblichen Marktbedingungen?
- Würde ein anderer Privater das Geschäft genauso eingehen wie die Gemeinde?

Damit sind zwar noch lange nicht alle Tatbestandsvoraussetzungen einer staatlichen Beihilfe abgeprüft.³¹ Allerdings dürfte sich in den meisten hier zu betrachtenden Fällen bereits mit der ersten Frage klären, ob weitere Prüfungen auf EU-Konformität erforderlich sind.

Als **Unternehmen** ist hier jede Einheit zu verstehen, die eine wirtschaftliche Tätigkeit ausübt – und zwar vollkommen unabhängig von der Rechtsform. Eine **wirtschaftliche Tätigkeit** besteht darin, Güter oder Dienstleistungen auf einem Markt anzubieten. Die Grenze zwischen nicht-wirtschaftlich und wirtschaftlich ist dabei fließend. So kann auch ein nach Abgabenordnung gemeinnütziger Verein wirtschaftlich tätig sein. In aller Regel sind aber die typischen Heimatvereine nicht wirtschaftlich tätig. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

Ob wirtschaftlich tätig oder nicht – entsprechen die Miete, die Pacht oder der Kaufpreis den Bedingungen am Markt - Stichwort: ortsübliche Miete -, dürfte keine staatliche Beihilfe vorliegen.

Neben den genannten zu prüfenden Fragen sind für eine vollumfängliche Prüfung weitere Sachverhalte zu betrachten.

Da das EU-Beihilferecht bei der Vermarktung von Einrichtungen einer Gemeinde jedoch relevant sein kann, ist hier auf eine rechtskonforme Umsetzung seitens der Gemeinde zu achten.

Rudolstadt, 13. November 2017

Der Präsident des Thüringer Rechnungshofs



Dr. Sebastian Dette

Links, Fundstellen und Abbildungen

Abbildungen

Abbildung 1 - DGH Großschwabhausen (Foto: TRH)	3
Abbildung 2 - Dorfgemeinschaftseinrichtungen in der Abwägung	5
Abbildung 3 - Dorfgemeinschaftshaus Oberböhmisdorf (Foto: TRH)	6
Abbildung 4 - Dorfgemeinschaftshaus Quirla (Foto: TRH)	9
Abbildung 5 - Bürgerhaus Kamsdorf (Foto: TRH)	11
Abbildung 6 - DGH Langenbuch (Foto: TRH)	14
Abbildung 7 - Gemeindezentrum Krölpa (Foto: ALF Gera)	14
Abbildung 8 - Deutsche Gesetze (Foto: TRH)	17
Abbildung 9 - Rückbau Kulturhaus Merkers (Fotos: Krayenberggemeinde)	19
Abbildung 10 - Vereinshaus Remptendorf (Foto: TRH)	20

Redaktioneller Hinweis:

Die abgebildeten Gemeinschaftseinrichtungen sind exemplarisch und müssen nicht in einem direkten Zusammenhang zu der jeweiligen Textpassage stehen.

Fußnoten

¹ Dorfgemeinschaftshaus.

² *Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft*: „Dorferneuerung und Dorfentwicklung“, <https://www.thueringen.de/th9/tmil/laendlicherraum/entwicklung/dorferneuerung>; abgerufen am 02.05.2017.

³ *Brandenburgische Technische Universität Cottbus*: Sportentwicklungsplanung als interkommunale Aufgabe – Handlungsempfehlungen für den Landkreis Teltow-Fläming, 10.

⁴ Der Präsident des Thüringer Rechnungshofs, Überörtliche Kommunalprüfung: Prüfungsfeststellungen des Berichtes über die überörtliche Prüfung der Wirtschaftlichkeit dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen in Thüringen vom 15. November 2013. <http://thueringer-rechnungshof.de>

⁵ Bei den zu berücksichtigenden Kosten handelt es sich nicht nur um Betriebskosten, sondern auch um Versicherungsprämien und kalkulatorische Abschreibungen für Abnutzung sowie innere Verrechnungen.

⁶ Dr. Michael Glatthaar, Dr. Franziska Lehmann, Ursula Land im Auftrag des Vereins für Regionalentwicklung Werra-Meißner e.V.: Abschlussbericht der Arbeitsgruppe „Siedlungsflächen, Energie und Erreichbarkeiten“ im Rahmen des Masterplans Daseinsvorsorge im Werra-Meißner-Kreis, 2013, 4.

⁷ siehe Fußnote 4.

⁸ *Freistaat Sachsen, Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft*: „Dörfliche Begegnungsstätten“, Schriftenreihe der Sächsischen Landesanstalt für Landwirtschaft, Heft 36/2007, 20.

⁹ Mehrfachnennungen waren möglich.

¹⁰ *Rüschendorf, Roswitha*: Kommunen und Vereine – eine Beziehung im Wandel, Hessische Akademie der Forschung und Planung im ländlichen Raum, 4.

-
- ¹¹ Prof. Dr. Gerhard Henkel: Rettet das Dorf und seine demokratischen Mitwirkungsmöglichkeiten, Der Landkreis 1-2/2017, 41.
- ¹² Vorsicht! Der Gleichbehandlungsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG verbietet grundsätzlich die Begünstigung einzelner Personengruppen. Ausnahmen sind in engen Grenzen nach § 67 ThürKO möglich.
- ¹³ §§ 18 Abs. 2 und 19 Abs. 1 ThürKO.
- ¹⁴ Siehe zur (unentgeltlichen) Überlassung von Gemeindevermögen: § 67 ThürKO.
- ¹⁵ Vgl. BFH, Urteil vom 10. November 2011 – V R 41/10 –, BFHE 235, 554.
- ¹⁶ OLG Düsseldorf v. 20.02.1992 – 10 U 107/91 – JMBI NW 1992, 189-190.
- ¹⁷ BGH, Urteil vom 27.03.1991 – XII ZR 136/90 – LM BGB § 535 Nr. 134 (2/1992).
- ¹⁸ Vgl. OLG Düsseldorf v. 27.05.2010 – I-10 U 147/09, 10 U 147/09 – juris, Rn. 33.
- ¹⁹ Bauermeister in: Herberger/Martinek/Rüßmann u.a., jurisPK-BGB, 8. Aufl. 2017, § 581 BGB, Rn. 62.
- ²⁰ 09.12.2010 – 10 U 66/10 – GuT 2010, 344-346.
- ²¹ Vgl. Urteil vom 20.11.2008 – IX ZR 180/07 – NJW 2009, 1078.
- ²² Wachsmuth/Oehler: Thüringer Kommunalrecht, Kommentar, § 67, S. 12.
- ²³ Münchner Kommentar BGB/Kanzleiter, § 311, Rn. 50; weiter: Keim, RNotZ 2005, 102.
- ²⁴ Hügel in Hügel/Salzig: Mietkauf und andere Formen des Grundstücks-Ratenkaufs, 2. Auflage, Rn. 111.
- ²⁵ Die genaue inhaltliche Ausgestaltung des Vertrages hängt immer vom Einzelfall ab und bedarf einer separaten Prüfung.
- ²⁶ Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gera.
- ²⁷ Knebel: Zur typologischen Einordnung des Leasingvertrags, WM 1993, 1026-1030.
- ²⁸ Stürner in Soergel: BGB, Sachenrecht 3, § 1030, Rn. 11.
- ²⁹ Drucksache 6/4150 des Thüringer Landtages vom 29. Juni 2017.
- ³⁰ Thüringer Staatsanzeiger Nr. 3/2016, S. 83 ff.; geändert am 24.03.2017, ThürStAnz Nr. 18/2017, S. 591.
- ³¹ Vgl. Artikel 107 Abs. 1 Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union.