

Information zur Vorbereitung der außerordentlichen Mitgliederversammlung am 21.1.2026

Sehr geehrte Mitgliedsvereine,

in Ansehung der vor kurzem versandten Einladungen zur außerordentlichen Mitgliederversammlung des VGS Potsdam gingen zwischenzeitlich mehrere Anfragen und Bitten um nähere Erläuterung der Tagesordnung dieser Versammlung sowohl beim Unterzeichner, als auch beim Kreisverband ein. Diese möchte ich, stellvertretend für die Vorstandsmitglieder des Kreisverbandes, nachfolgend versuchen, möglichst umfassend zu beantworten, um eine konstruktive Diskussion, eine zielführende Beschlussfassung sowie einen sachlichen Ablauf der Zusammenkunft am 21.1.2026 zu gewährleisten.

Mir ist durchaus bewusst, dass es für Sie als Vorstände schwierig ist, den zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt in seiner Komplexität Ihren Vereinsmitgliedern zeitnah zu vermitteln, um diese im Ergebnis hoffentlich zu veranlassen, den angedachten Weg mitzugehen und durch einen zustimmenden Beschluss die zukünftige Existenz des Kleingartenwesens in Potsdam und Umgebung für alle betroffenen Vereine zu sichern.

Die für eine diesbezügliche Abstimmung notwendige Legitimation Ihrer Personen ergibt sich zum einen aus Ihrer Wahlfunktion als Vorstände der örtlichen Kleingartenvereine und kann zusätzlich durch eine eigene Beschlussfassung der Mitglieder Ihrer jeweiligen Vereine untersetzt werden. Diese sollte jedoch nach Möglichkeit vor dem 21.1.2026 erfolgen. Der hiermit verbundene zeitliche Druck ist leider ausschließlich durch die Termin- und Fristsetzung des Oberlandesgerichts Brandenburg im Verfahren der Firma Tamax GmbH gegen den VGS entstanden, nach der dem VGS die Möglichkeit eingeräumt worden ist, den vorgeschlagenen Vergleich bis spätestens 31.1.2026 zu widerrufen.

Die Folge eines Widerrufs wäre nach der mitgeteilten Auffassung des Senats des OLG Brandenburg jedenfalls eine Verurteilung des VGS in voller Höhe nebst Kosten und Zinsen mit weiteren 6-stelligen Beträgen. Die zu erwartende konkrete Höhe der zu leistenden Zahlungen hatte ich Ihnen bereits innerhalb meines Terminsberichts infolge der mündlichen Verhandlung vor dem Oberlandesgericht Brandenburg am 2.12.2025 mitgeteilt.

Eine vergleichbare Situation entsteht demnächst auch in dem Parallelverfahren der Firma Northis Immobilien GmbH gegen den VGS, dessen Verhandlungstermin für Anfang Februar 2026 anberaumt ist, wo eine identische Sach- und Rechtslage vorherrscht. Hier wäre nach dem zuletzt zugegangenen Vergleichsangebot der Klägerseite noch ein Betrag von 370.000 € zu zahlen, nachdem bereits im Ergebnis des erstinstanzlichen Urteils des Landgerichts Potsdam ein Betrag von ca. 213.000 € Euro beim VGS vollstreckt worden ist. Im Falle des Ausbleibens einer vergleichweisen Verständigung in diesem Verfahren würde voraussichtlich

eine Mehrbelastung des VGS durch Verurteilung zur Zahlung weiterer 50.000 € Zinsen sowie 100 % der Prozesskosten zu erwarten sein.

Zusammenfassend berechnet sich hieraus die Höhe des gesamten aktuellen Finanzbedarfs unter Einbeziehung bereits vollstreckter Beträge, die in Form von ehemals gebildeten zweckgebundenen Rücklagen dem VGS entzogen wurden, sowie der noch zu leistenden Zahlungen, welche entweder in geminderter Höhe im Vergleichsweg oder in vollem Umfang durch Verurteilung zu erwarten sind.

Dies bedeutet folgendes:

1. Verfahren Tamax
bereits vollstreckt 114.000 €
noch zu zahlen durch Vergleich 137.000 €
Kostenerstattung bei Vergleich 25.000 €

2. Verfahren Northis
bereits vollstreckt 213.000 €
noch zu zahlen durch Vergleich 370.000 €
Kostenerstattung bei Vergleich 33.000 €

3. Gesamtaufwand 892.000 €!

Unter Zugrundelegung von derzeit ca. 5.400 Parzellen wird ersichtlich, dass der zur Beschlussfassung bezifferte zusätzliche Einmalbeitrag von 150 €/Parzelle zum Zwecke einer Sicherung des Finanzhaushalts des VGS für das Kalenderjahr 2027 die Untergrenze dessen bildet, was zur Erhaltung der Existenz und Arbeitsfähigkeit des Verbandes zwingend erforderlich ist.

Sollte indessen kein mehrheitlicher Beschluss des vorgenannten Inhalts zustande kommen, ist voraussichtlich mit einer vollumfänglichen antragsgemäßen Verurteilung des VGS zu rechnen, woraus sich insgesamt eine Zahlungspflicht von über 1.000.000 € ergeben dürfte.

Für diesen Fall wäre bzw. ist die Antragstellung des VGS auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gesetzlich zwingend vorgeschrieben. Eine derartige Maßnahme sollte im Interesse aller sodann betroffener Kleingärtner in und um Potsdam jedoch nach Möglichkeit abgewendet werden, weshalb die dem VGS zugehörigen Mitgliedsvereine an dieser Stelle ausdrücklich gebeten werden, dem Beschlussvorschlag für die Mitgliederversammlung am 21.1.2026 zuzustimmen.

Gleichzeitig ersuche ich um Ihr Verständnis dafür, dass es mir leider nicht möglich ist, in der Kürze der verbleibenden Zeit den vielfältigen Einladungen zu vorgelagerten Mitgliederversammlungen innerhalb Ihrer Kleingartenvereine Folge zu leisten. Natürlich werde ich Ihnen persönlich im Rahmen der außerordentlichen Mitgliederversammlung des VGS am 21.1.2026 für alle Fragen zur Verfügung stehen und möglicherweise verbleibende

Unstimmigkeiten gerne gemeinsam mit den anwesenden Vorstandsmitgliedern des VGS klären.

Jedoch sei mir bereits an dieser Stelle der Hinweis erlaubt, dass in Anbetracht der damit verbundenen negativen Erfahrungen (leider ebenfalls bedingt durch nicht nachvollziehbare Rechtsprechung des OLG Brandenburg in der Vergangenheit) der VGS bewusst davon Abstand genommen hat, den aktuellen Finanzbedarfs in Form einer Umlage zur Abstimmung zu stellen. Unabhängig davon, dass Umlagen der Höhe nach satzungsgemäß gedeckelt sind und zusätzlich einem konkret beschriebenen Zweck dienen müssen, soll durch den zu beschließenden einmaligen Zusatzbeitrag lediglich der Haushalt für das Jahr 2026 gesichert und damit zugleich die weitere Zahlungsfähigkeit des VGS erhalten werden.

Im Rahmen der eigenen Beschlussfassung Ihrer örtlichen Kleingartenvereine bedarf es lediglich der einfachen Formulierung, „dass Sie als vertretungsberechtigter Vorstand bevollmächtigt bzw. legitimiert werden, für ihren jeweiligen Verein dem Beschlussvorschlag Nummer 01/26 des Kreisverbandes Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. auf der außerordentlichen Mitgliederversammlung am 21.1.2026 zuzustimmen und Ihre Vereinsmitglieder sich verpflichten, pro Parzelle für das Jahr 2026 ebenfalls einen zusätzlichen Einmalbeitrag von 150 € zu entrichten.“

Mit Ausnahme der beiden vorgenannten Rechtsstreite der Firma Tamax Potsdam Immobilien GmbH sowie der Firma Northis Immobilien GmbH sind derzeit keine weiteren Gerichtsverfahren anhängig, die Zahlungsverpflichtungen des VGS zum Gegenstand hätten. Dies bedeutet jedoch nicht, dass zukünftig keinerlei Auseinandersetzungen mehr zu erwarten sind, da Eigentümer von Flächen einiger Kleingartenanlagen teilweise bis heute unbekannt sind bzw. nicht ermittelt werden konnten oder - aus welchen Gründen auch immer - schlicht nicht daran interessiert waren/sind, mit dem VGS schriftliche Zwischenpachtverträge auf der Grundlage des Bundeskleingartengesetzes abzuschließen.

Obwohl der VGS in der aktuellen personellen Zusammensetzung seines Vorstandes sowie der Geschäftsstelle seit Jahren aktiv darauf hinwirkt, Bodeneigentümer zu ermitteln und diesen zumindest entsprechende Vertragsentwürfe anzubieten, gibt es von dort mitunter keine Resonanz.

D. h., einzelne Veränderungen von Nutzungsverhältnissen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht können auch für die Zukunft nicht gänzlich ausgeschlossen werden, wobei der VGS, vertreten durch seinen Vorstand und die Geschäftsstelle, auch weiterhin für Transparenz sorgen wird, indem möglicherweise betroffene Kleingartenanlagen frühzeitig über Aktivitäten von Bodeneigentümern unterrichtet und in Gespräche/Verhandlungen mit diesen einbezogen werden.

Allerdings muss ich auch deutlich darauf hinweisen, dass entgegen der Annahme einiger Mitgliedsvereine bei einem zukünftigen insolvenzbedingten Ausfall des VGS keinerlei Planungssicherheit über den Fortbestand der Zwischenpachtverträge über den Grund und Boden der Kleingartenanlagen mehr besteht, da in einem derartigen Fall das Insolvenzgericht

sowie der eingesetzte Insolvenzverwalter die alleinige Entscheidungsgewalt hätten und von meiner Seite aus nicht realistisch eingeschätzt werden kann, welche Ziele dann vorrangig verfolgt werden.

Jedenfalls würde nicht der Landes- oder Bundesverband der Kleingärtner in bestehende Vertragsverhältnisse eintreten. Lediglich für den Fall einer Auflösung/Liquidation des VGS würde dessen Vermögen satzungsgemäß dem Landesverband Brandenburg zufließen, wobei fraglich sein dürfte, ob nach Abschluss eines Insolvenzverfahrens tatsächlich noch nennenswertes Vermögen vorhanden ist, da es unter anderem die Aufgabe des Insolvenzverwalters ist, Forderungen Dritter - sofern objektiv möglich - zu bedienen. Hierunter würden selbstverständlich auch die dann durch Urteil titulierten Zahlungsansprüche beider vorgenannter Immobilienunternehmen zählen.

Insofern sollte es zusammenfassend im vordringlichen Interesse aller Beteiligten liegen, derartige Szenarien zu vermeiden und den Fortbestand des Potsdamer Kleingartenwesens zu sichern.

Ich hoffe, Ihnen mit meinen vorstehenden Hinweisen und Ausführungen zumindest eine kurze Handlungsempfehlung gegeben zu haben, die Ihnen die Argumentation innerhalb der eigenen Vereine erleichtert und hoffentlich dazu beitragen, letztlich zu einer positiven Beschlussfassung zu gelangen. Bis zur Mitgliederversammlung am 21.1.2026 verbleibe ich daher

mit freundlichen Grüßen

Engel
Rechtsanwalt

(gesp. eigene Dokumente/ Information zur außerordentlichen Mitgliederversammlung 21.1.26)