



Verschmelzungsbericht

Haus & Grund Märkisch-Oderland e. V. und Haus & Grund Dahme-Spree e. V.

1. Einleitung und Ziel der Verschmelzung

Die Vereine Eigentümerverein Haus & Grund Märkisch-Oderland e. V. und Haus & Grund Dahme-Spree e. V. haben beschlossen, ihre Aktivitäten unter dem Dach eines gemeinsamen Vereins zu bündeln. Hintergrund dieser Entscheidung sind organisatorische, wirtschaftliche und strategische Erwägungen. Insbesondere sind zukünftig in beiden Vereinen strukturelle Engpässe bei der Besetzung ehrenamtlicher Vorstandsämter absehbar, die langfristig die Handlungsfähigkeit einschränken könnten.

Mit der Verschmelzung soll die regionale Interessenvertretung der Mitglieder gestärkt, die Verwaltung effizienter organisiert und die Kooperation mit externen Partnern – insbesondere im Bereich Rechtsberatung und Digitalisierung – ausgebaut werden. Ziel ist es, durch die Bündelung von Ressourcen das Leistungsangebot für Mitglieder zu erweitern. Die Verschmelzung dient der Überführung der Mitglieder des Eigentümerverein Haus & Grund Märkisch-Oderland e. V. in die bestehenden Strukturen des Haus & Grund Dahme-Spree e. V., um diese weiter zu festigen, zukunftsfähig auszubauen und das Leistungsangebot für die Mitglieder beider Vereine kurzfristig und nachhaltig zu erweitern.

Beide Mitgliederversammlungen haben ihre jeweiligen Vorstände formell ermächtigt, die Verschmelzung konkret vorzubereiten: Die Mitgliederversammlung von Haus & Grund Dahme-Spree e. V. hat am 30. Oktober 2025 entsprechende Verhandlungsbefugnisse erteilt, die Mitgliederversammlung vom Eigentümerverein Haus & Grund Märkisch-Oderland e. V. folgte mit gleichlautendem Beschluss am 13. November 2025.

Gegenstand dieses Verschmelzungsberichts ist die Erläuterung der wesentlichen Inhalte des beigefügten Verschmelzungsvertragsentwurfes (**Anlage 1**), insbesondere hinsichtlich des Stichtags, der Form der Vermögensübertragung, der Mitgliederübernahme sowie der Beitragsregelungen.

2. Beteiligte Rechtsträger

Der übertragende Verein ist der Eigentümerverein Haus & Grund Märkisch-Oderland e. V. mit Sitz in Strausberg, eingetragen im Vereinsregister Frankfurt (Oder) unter der Nummer VR 3587 FF (**Anlage 2**). Der Vorstand besteht aus dem 1. Vorsitzenden, Herrn Christian Fahl (*08.11.1982, Strausberg), und der 2. Vorsitzenden, Frau Anne-Christin Reichmuth (*19.08.1972, Strausberg). Der Verein wird gerichtlich und außergerichtlich durch jedes Vorstandsmitglied jeweils allein vertreten.

Der übernehmende Verein ist Haus & Grund Dahme-Spree e. V. mit Sitz in Erkner, eingetragen im Vereinsregister Frankfurt (Oder) unter der Nummer VR 3060 FF (**Anlage 3**). Vorstandsmitglieder sind Herr Helmut Roschkowski (*26.11.1948, Erkner), Herr Rüdiger Singer (*22.10.1960) und Herr Jens Baum (*30.08.1963, Berlin). Der Verein wird gerichtlich und außergerichtlich durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam vertreten.



Beide Vereine sind eingetragene rechtsfähige Vereine im Sinne des § 21 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Eine steuerliche Gemeinnützigkeit besteht nicht. Die jeweiligen Satzungen stehen der geplanten Verschmelzung nicht entgegen.

3. Form der Verschmelzung und Stichtag

Es handelt sich um eine Verschmelzung durch Aufnahme (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 UmwG), bei der der übertragende Verein (Eigentümerverein Haus & Grund Märkisch-Oderland e. V.) sein Vermögen als Ganzes auf den aufnehmenden Verein (Haus & Grund Dahme-Spree) überträgt. Als (rückwirkender) Verschmelzungstichtag ist der 1. Januar 2026 um 0:00 Uhr festgelegt. Der Verschmelzung werden dabei die Einnahmen-Überschuss-Rechnungen (EÜR) zum 31. Dezember 2025 (vgl. Anlage 4) zugrunde gelegt, sodass als steuerlicher Übertragungstichtag im Sinne des § 2 Abs. 1 UmwStG der 31. Dezember 2025 gilt. Die Umwandlung bewirkt eine Gesamtrechtsnachfolge. Mit Eintragung der Verschmelzung in das Vereinsregister gehen sämtliche Aktiva und Passiva des übertragenden Vereins auf den aufnehmenden Verein über. Ein sogenanntes Sperrjahr entfällt, da keine Liquidation stattfindet. Gleichzeitig werden alle Mitglieder des übertragenden Vereins automatisch Mitglieder des aufnehmenden Vereins. Mit der Eintragung der Verschmelzung erlischt der übertragende Verein.

4. Wirtschaftliche Situation der beteiligten Vereine

Beide Vereine verfügen über eine stabile wirtschaftliche Basis. Die Einnahmen stammen primär aus Mitgliedsbeiträgen, Schutzgebühren für Rechtsberatungen sowie Kooperationsbeiträgen. Die als Anlage 4 beigefügten Einnahmen-Überschuss-Rechnungen (EÜR) 2022 bis einschließlich 2025 zeigen jeweils geringe, aber konstante Überschüsse. Für das Jahr 2025 gilt:

- Haus & Grund Dahme-Spree e. V. wies für das Kalenderjahr 2025 einen Einnahmenüberschuss von 10.400,69 Euro aus und verfügte zum 31. Dezember 2025 über liquide Mittel in Höhe von ca. 41.942,29 Euro.
- Eigentümerverein Haus & Grund Märkisch-Oderland e. V. verzeichnete im Kalenderjahr 2025 einen negativen Einnahmenüberschuss (Verlust) von 605,81 Euro und verfügte zum 31. Dezember 2025 über liquide Mittel in Höhe von ca. 5.143,57 Euro.

Beide Vereine befinden sich damit in einer geordneten wirtschaftlichen Lage.

Wirtschaftlich ist die Situation des Eigentümervereins Haus & Grund Märkisch-Oderland e. V. als stabil und geordnet zu bewerten. Der im Jahr 2025 ausgewiesene geringe Verlust von 605,81 Euro stellt angesichts vorhandener liquider Mittel von rund 5.143,57 Euro keine strukturelle wirtschaftliche Schwäche dar, sondern ist als kurzfristige Schwankung im laufenden Vereinsbetrieb einzuordnen.

Die wirtschaftliche Lage des Haus & Grund Dahme-Spree e. V. ist als sehr solide und stabil zu bewerten. Ein Einnahmenüberschuss von über 10.400 Euro bei gleichzeitig vorhandenen liquiden Mitteln von rund 41.900 Euro zeigt finanzielle Leistungsfähigkeit, ausreichende Rücklagen und einen komfortablen Handlungsspielraum für laufende Verpflichtungen wie auch für zukünftige Entwicklungen. Die Körperschaftsteuerbescheide der Jahre 2022–2024 bestätigen die steuerlich unbelastete Situation und die wirtschaftliche Tätigkeit des Haus & Grund Dahme-Spree e. V.

Bei beiden Vereinen bestehen keine Schulden, keine Darlehen, keine Pensionsverpflichtungen, keine Arbeitsverhältnisse und kein Immobilienvermögen. Ebenso verfügen die Vereine über keine sonstigen nennenswerten Sach- oder Vermögensgegenstände, die über den üblichen Vereinsbedarf hinausgehen.



Aus der beigegeführten Vertragsübersicht (**Anlage 6**) sind die laufenden und wirtschaftlich relevanten Vertragsverhältnisse dargestellt.

Bei Haus & Grund Dahme-Spree e. V. ist insbesondere der gewerbliche Mietvertrag für die Geschäftsstelle in Erkner (Neu Zittauer Straße 15 in 15537 Erkner) als wesentliches Dauerschuldverhältnis zu nennen. Der jährliche Mietaufwand beläuft sich insgesamt auf 9.667,56 Euro, wird jedoch teilweise durch eine bestehende Untervermietung refinanziert, aus der dem Verein jährlich 4.105,56 Euro zufließen. Die Untervermietung wirkt sich zudem organisatorisch positiv aus, da der Untermieter zugleich ehrenamtlich für den Verein tätig ist. Ergänzend sind die Kooperationsverträge mit mehreren Rechtsanwaltskanzleien von wirtschaftlicher Bedeutung. Diese ermöglichen der rechtlichen Erstberatung der Mitglieder und fördern den Vereinszweck maßgeblich.

Weitere Verträge, etwa aus den Bereichen Software, Verwaltung oder organisatorische Dienstleistungen, bestehen und entfalten keine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung. Sie sind für die ordnungsgemäße Vereinsführung notwendig und ordnungsgemäß kündbar.

Bei dem Eigentümerverein Haus & Grund Märkisch-Oderland e. V. bestehen keine nennenswerten laufenden Verpflichtungen. Die dort vorhandenen Verträge werden im Zuge der Verschmelzung beendet und gehen nicht auf den übernehmenden Verein über.

5. Rechtliche Lage und rechtliche Auswirkungen der Verschmelzung

Die beiden beteiligten Rechtsträger – Haus & Grund Dahme-Spree e. V. und Eigentümervereins Haus & Grund Märkisch-Oderland e. V. – sind eingetragene, rechtsfähige Vereine im Sinne der §§ 21 ff. BGB. Beide verfolgen satzungsgemäß denselben Zweck. Der Vereinszweck ist in den Satzungen beider Vereine jeweils in § 2 geregelt und dort inhaltlich gleich ausgestaltet; an diesem satzungsmäßigen Zweck ändert sich durch die Verschmelzung nichts. Ein inhaltlicher oder struktureller Wandel der Vereinsidentität ist mit der Verschmelzung nicht verbunden. Die Satzung des Eigentümervereins Haus & Grund Märkisch-Oderland e. V. sieht in § 3 Abs. 3 grundsätzlich die Möglichkeit vor, Mitglieder, die sich in besonderer Weise um das private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum verdient gemacht haben, zu Ehrenmitgliedern zu ernennen. Tatsächlich bestehen im Eigentümerverein Haus & Grund Märkisch-Oderland e. V. derzeit keine Ehrenmitgliedschaften. Besondere Rechte oder beitragsrechtliche Privilegierungen aus Ehrenmitgliedschaften sind daher im Rahmen der Verschmelzung nicht zu berücksichtigen. Die Satzung des Haus & Grund Dahme-Spree e. V. sieht demgegenüber keine Regelungen zu Ehrenmitgliedschaften vor.

Die Verschmelzung erfolgt in Form der Aufnahme (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 UmwG): Das gesamte Vermögen des übertragenden Vereins (Eigentümerverein Haus & Grund Märkisch-Oderland e. V.) geht mit Eintragung im Vereinsregister im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den aufnehmenden Verein über. Der übertragende Verein wird im Register gelöscht, ohne dass eine Liquidation erforderlich ist (§ 2 Abs. 1, § 19 UmwG). Gleichzeitig werden alle Mitgliedschaften in den aufnehmenden Verein überführt.

Die Verschmelzung dient insbesondere dazu, die Mitglieder des Eigentümervereins Haus & Grund Märkisch-Oderland e. V. in moderne Strukturen einzubinden, ihr Leistungsangebot zu erweitern und zugleich den aufnehmenden Verein nachhaltig zu stärken.

Ein Verschmelzungsprüfungsbericht nach §§ 9 ff. UmwG ist entbehrlich, da beide Vereine lediglich über einen begrenzten Mitgliederkreis verfügen und wirtschaftlich nicht unternehmerisch tätig sind. Die Voraussetzungen für den Verzicht nach § 8 Abs. 3 UmwG sind erfüllt.



Die Mitgliederversammlungen beider Vereine werden über den Verschmelzungsvertrag einzeln beschließen. Dieser Verschmelzungsbericht dient der Information der Mitglieder vor der Beschlussfassung. Die rechtliche Wirksamkeit tritt erst mit Eintragung der Verschmelzung in das Vereinsregister ein.

Aktuell bestehen keine anhängigen Gerichtsverfahren, Verwaltungsstreitigkeiten oder behördlichen Prüfverfahren gegen einen der beteiligten Vereine. Arbeitsrechtliche oder sozialversicherungsrechtliche Folgen sind nicht zu erwarten, da keine Arbeitnehmer beschäftigt sind. Die Satzungen beider Vereine stehen der Verschmelzung nicht entgegen. Aus rechtlicher Sicht stehen der geplanten Verschmelzung keine Hindernisse entgegen.

6. Mitgliedschaftsverhältnisse und Umtauschverhältnis

Zum Zeitpunkt der Verschmelzung zählt der übertragende Verein Eigentümerverein Haus & Grund Märkisch-Oderland e. V. 130 Mitglieder. Der aufnehmende Verein Haus & Grund Dahme-Spree e. V. verfügt zum Stichtag 31. Dezember 2025 über insgesamt 352 Mitglieder. Mit Wirksamwerden der Verschmelzung gehen sämtliche Mitgliedschaften des übertragenden Vereins nahtlos und kraft Gesetzes auf den aufnehmenden Verein über; ein individueller Neuaufnahmeantrag ist nicht erforderlich. Die bestehenden Mitgliedschaftsrechte bleiben vollständig erhalten. Zugleich erweitert sich für die bisherigen Mitglieder von Eigentümerverein Haus & Grund Märkisch-Oderland e. V. das Leistungsangebot, da sie künftig sämtliche Service-, Beratungs- und Unterstützungsleistungen des aufnehmenden Vereins Haus & Grund Dahme-Spree e. V. in Anspruch nehmen können.

Im Kalenderjahr 2026 zahlen alle Mitglieder weiterhin die Beiträge gemäß der jeweiligen bisherigen Beitragsordnung ihres Ursprungsvereins. Eine Vereinheitlichung der Beiträge ist erst ab dem 1. Januar 2027 vorgesehen. Ab diesem Zeitpunkt wird die bestehende Beitragsstruktur des aufnehmenden Vereins Haus & Grund Dahme-Spree e. V. auch auf die bisherigen Mitglieder des Vereins Eigentümerverein Haus & Grund Märkisch-Oderland e. V. übertragen. Dies bedeutet konkret:

- **Einzelmitglied (natürliche Person):** Jahresbeitrag in Höhe von 80,00 Euro; optional kann ein Abonnement der Verbandszeitschrift „Das Hauseigentum“ für 35,00 Euro jährlich hinzugebucht werden.
- **Firmenmitglied:** Jahresbeitrag in Höhe von 270,00 Euro; das Abonnement der Zeitschrift ist im Beitrag bereits enthalten.

Für die Mitglieder des Eigentümervereins Haus & Grund Märkisch-Oderland e. V. stellt dies lediglich eine moderate Beitragserhöhung dar, wobei ihnen unverändert das reguläre satzungsmäßige Kündigungsrecht zur Beendigung der Mitgliedschaft zum Jahresende ohne Angabe von Gründen offensteht.

Wie vorstehend ersichtlich, soll die Verschmelzung der beiden Vereine aus organisatorischen, wirtschaftlichen und strategischen Gründen zum 1. Januar 2026 im Wege der Aufnahme mit Gesamtrechtsnachfolge erfolgen, wobei die Mitgliedschaftsrechte der Mitglieder aus Märkisch-Oderland an die Strukturen des aufnehmenden Vereins angepasst werden, insbesondere durch eine moderate Beitragsanpassung bei unverändertem Kündigungsrecht.

Die vorstehenden Angaben und Feststellungen beruhen insbesondere auf den im nachstehenden Anlagenverzeichnis aufgeführten Unterlagen. Eine im Original unterzeichnete Ausfertigung dieses Verschmelzungsberichtes liegt in jeder Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus. Die in Anlage 6 benannten Verträge liegen im Original in der Geschäftsstelle von Haus & Grund Dahme-Spree e. V. in der Neu Zittauer Straße 15 in 15537 Erkner aus und sind in Kopie auch beim Eigentümerverein Haus & Grund Märkisch-Oderland e. V. einsehbar.



7. Anlagen

Anlage 1:

Entwurf des Verschmelzungsvertrages

Anlage 2:

Vereinsregistrauszug Eigentümerverein Haus & Grund Märkisch-Oderland e. V.

Anlage 3:

Vereinsregistrauszug Haus & Grund Dahme-Spree e. V.

Anlage 4:

Einnahmen-Überschuss-Rechnung beider Vereine für die Kalenderjahre 2022 bis 2025

Anlage 5:

Körperschaftsteuerbescheide der Jahre 2022–2024 Verein Haus & Grund Dahme-Spree e.V.

Anlage 6:

Vertragsübersicht

Eigentümerverein Haus & Grund Märkisch-Oderland e. V.

Strausberg, 30.03.2026 A Reichmuth

Ort, Datum, Unterschrift von Anne-Christin Reichmuth

Strausberg 30.03.2026 Fahl

Ort, Datum Unterschrift von Christian Fahl

Haus & Grund Dahme-Spree e. V.

Erkner 30.03.26

Ort, Datum, Unterschrift von Helmut Roschkowski

Erkner, 30.03.2026 R. Singer

Ort, Datum, Unterschrift von Rüdiger Singer

Erkner, 30. 3. 26 J. Baum

Ort, Datum, Unterschrift von Jens Baum