



# Turnerschaft Jahn München von 1887 e. V.

Geschäftsstelle: Weltenburger Straße 53, 81677 München, Telefon 089/915294, [www.tsjahn.de](http://www.tsjahn.de)

## Bericht des Präsidenten zur Mitgliederversammlung der Turnerschaft Jahn München am 27.04.2026

### TOP 5.1. Bericht des Präsidenten Peter Wagner

#### Vorab-Veröffentlichung der Berichte des Präsidiums:

Die letzte Mitgliederversammlung fand vor einem Jahr am 28.04.2025 statt. Die letzte Versammlung hat sehr lange gedauert, sie endete erst kurz nach Mitternacht. Die Versammlung vom 27.04.2026 soll kürzer gestaltet werden. Deswegen hat das Präsidium entschieden, die Berichte der Präsidiumsmitglieder nicht auf der Mitgliederversammlung vorzutragen, sondern diese Berichte vorab zu veröffentlichen. Auf der Mitgliederversammlung soll dann zu den Berichten nur eine Aussprache erfolgen.

#### Satzungsänderung und Strukturreform:

Ein besonderes Anliegen des Präsidiums - und auch von mir persönlich - ist die geplante Satzungsänderung und die damit verbundene Strukturreform unseres Vereins. Die Einzelheiten hierzu werden wir unter dem Tagesordnungspunkt 10 auf der Mitgliederversammlung am 27.04.2026 umfassend erörtern. Die Satzungsänderung hat 2 Hauptziele.

Zum einen soll eine Delegiertenversammlung eingeführt werden. Durch die Delegiertenversammlung werden die Mitglieder entlastet und ihre Interessen stärker wahrgenommen, da sie und ihre Abteilung durch engagierte Delegierte aus ihrer Abteilung fachkundig vertreten werden. Über die Delegierten einer Abteilung können auch die Interessen der jugendlichen Mitglieder besser in die Entscheidungen eingebracht werden. In der Delegiertenversammlung entsendet jede Abteilung gewählte Vertreter – je nach Abteilungsgröße ein bis maximal zwölf Delegierte. So ist jede Abteilung angemessen, dauerhaft und fair an Entscheidungen beteiligt. Die Beteiligung wird hierdurch breiter und demokratischer und die Abteilungen sehen sich in Gänze von ihren Delegierten, die sich mit dem Abteilungsgeschehen auskennen, vertreten. Entscheidungen, die im Interesse des gesamten Vereins und aller Abteilungen sind, werden auf diese Weise auch von allen Bereichen des Vereins betrachtet, diskutiert und verabschiedet. Die gleichmäßigere Beteiligung aller Abteilungen und Fachbereiche sollte eine ausgewogenere Entscheidungsfindung in den Delegiertenversammlungen ermöglichen.

Zum anderen soll die Vereinsführung (Vorstand) zumindest zum Teil entgeltlich im Rahmen eines Dienstvertrages tätig werden, um besser und professioneller auf die in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Management-Anforderungen reagieren zu können.

In dem Entwurf der neuen Satzung ist hierzu geregelt, dass sich der Vorstand im Sinne von § 26 BGB aus einem Vorstandsvorsitzenden und maximal 2 weiteren Vorstandsmitgliedern zusammensetzt; er soll hauptamtlich und entgeltlich auf der Grundlage eines Dienstvertrages tätig werden; wobei ein Mitglied des Vorstands ehrenamtlich tätig sein soll.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem umfassenden Antrag der Präsidiumsmitglieder zur Satzungsänderung, insbesondere aus der synoptischen Darstellung der bisherigen Satzung im Vergleich zur geplanten neuen Satzung.

## **Mitgliederzahlen:**

Zum 02.04.2026 haben wir insgesamt 5.917 Mitglieder. Von diesen Mitgliedern sind 3.407 weiblich und 2.507 männlich. Bisher hat sich keines unserer Mitglieder beim Geschlechtseintrag mit „divers“ bezeichnet. Von den 5.917 Mitglieder sind 2.209 Mitglieder unter 18 Jahre alt.

Zeitraum von Januar 2025 bis Januar 2026 hat sich die Mitgliederzahl um 150 erhöht.

Zum Juli 2025 hatten wir eine Austrittsquote von 8,8 Prozent, d. h. 527 Mitglieder sind ausgetreten dem gegenüber stehen 620 Neueintritte für den Zeitraum Januar bis Juni. Zum 31.12.2025 verzeichneten wir eine Austrittsquote von 8,4 Prozent (508 Mitglieder). Dem gegenüber stehen 561 Neueintritte.

## **Finanzen:**

Zur finanziellen Situation der Turnerschaft Jahn München verweise ich auf den Bericht des Schatzmeisters Stefan Steiner.

## **Haar:**

Auf unserem Grundstück in Haar gab es keine nennenswerten Veränderungen. Frau Schmidt ist nach wie vor Pächterin unserer dortigen Gaststätte; der Polizeisportverein ist weiterhin Pächter der Tennisanlage. Eine sportliche Nutzung dieses Geländes durch unseren Verein findet faktisch nicht statt.

## **Weltenburger Straße:**

Über die erfreulicherweise steigenden **Mitgliederzahlen** hatte ich bereits oben berichtet.

Ebenso erfreulich ist die **Mittagsbetreuung**. An dieser haben im Jahr 2025 37 Kinder teilgenommen. Diese Kinder sind alle auch Vereinsmitglieder. Die Mittagsbetreuung rechnet sich auch wirtschaftlich für uns. Mit dem in Bayern ab August 2026 stufenweise eintretenden Rechtsanspruch auf eine Ganztagsbetreuung für Grundschulkindern wird die Nachfrage nach der Mittagsbetreuung steigen. Aktuell haben wir 58 angemeldete Kinder für das Schuljahr 2026/27.

Erfreulich ist auch die Entwicklung unserer **Gaststätte in der Weltenburger Straße** mit dem zwischenzeitlich sehr gut etablierten italienischen Pächter und seiner Mannschaft. Das Essen ist beständig gut und der Service ist immer freundlich.

Zum Stand der Arbeiten bei dem **2. Bauabschnitts** wird unsere Vizepräsidentin, Frau Iris Heißmeyer, gesondert berichten.

Im Zusammenhang mit den Bauarbeiten in der Weltenburger Straße gibt es einige kleinere **rechtliche Auseinandersetzungen**, die teilweise vor Gericht geführt wurden oder werden. Das sind aber die üblichen „Nachwehen“ einer Großbaustelle. Der Verein wird hier bestens rechtlich beraten und vertreten von Rechtsanwalt Prof. Dr. Kainz. Ein herzliches Dankeschön hierfür!

## **Freimann:**

Das bisher in den letzten Mitgliederversammlung dominierende Thema „**Kaufvertrag über das Freimanner Grundstück vom 04.04.2018**“ und die damit verbundenen Fragen und Streitigkeiten haben sich zwischenzeitlich durch eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 25.02.2026 (II ZR 76/25) geklärt. Bekanntlich wurden sowohl die Zustimmungsbeschlüsse zu dem Kaufvertrag aus der Mitgliederversammlung **2018** als auch aus der Mitgliederversammlung **2021** durch jeweils eine gesonderte Klage zum Landgericht München I angefochten. Kläger war in beiden Verfahren das Mitglied Walter Hofstetter; Beklagter war in diesen Verfahren jeweils der Verein.

Gegen beide landgerichtlichen Urteile wurde von der jeweils unterlegenen Partei Berufung zum Oberlandesgericht München eingelegt. Beide Berufungsverfahren wurden durchgeführt.

Der **36. Senat** des Oberlandesgerichts München hat die Anfechtungsklage gegen die Zustimmungsbeschlüsse **2018** abgewiesen. Der unterlegene Kläger hat beim Bundesgerichtshof eine Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt, um das Revisionsverfahren gegen das Urteil des Oberlandesgerichts München durchführen zu können. Der Bundesgerichtshof hat mit Beschluss vom 25.02.2026 (II ZR 76/25) diese Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen, weil der Rechtsstreit weder grundsätzliche Bedeutung hatte noch eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich gewesen ist. Damit war rechtskräftig entschieden, dass die Anfechtung der Zustimmungsbeschlüsse **2018** unbegründet war, weil die Zustimmung **2018** zu dem Kaufvertrag insoweit wirksam erfolgte.

Der **17. Senat** des Oberlandesgerichts München hat der weiteren Anfechtungsklage gegen die Zustimmungsbeschlüsse **2021** stattgegeben und die Unwirksamkeit dieser Beschlüsse festgestellt. Der unterlegene Verein hat gegen dieses Urteil Revision beim des Gerichtshof eingelegt. Das Revisionsverfahren wurde durchgeführt. Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 10.12.2025 (II ZR 132/24) die Revision als unbegründet zurückgewiesen und das vorangegangene Urteil des Oberlandesgerichts München vom 28.10.2024 bestätigt. Zur Begründung haben sowohl das Oberlandesgericht München als auch der Bundesgerichtshof ua ausgeführt, dass die Zustimmungsbeschlüsse 2021 unwirksam sind, weil der Verein dem Kläger die E-Mail-Adressen sämtlicher Vereinsmitglieder **nicht** überlassen hat, weswegen es ihm nicht möglich gewesen ist, alle Vereinsmitglieder persönlich anzuschreiben. Dies verstoße gegen den Grundsatz der Chancengleichheit. Die Herausgabe der E-Mail-Adressen sei auch mit Datenschutzvorschriften vereinbar. Denn wer einen Verein beitrifft muss damit rechnen, dass seine Kontaktdaten einem anderen Vereinsmitglied, das hieran berechnigte Interessen hat, mitgeteilt werden.

Mit diesen beiden Entscheidungen des Bundesgerichtshofs ist rechtskräftig entschieden, dass die Anfechtung gegen die Zustimmungsbeschlüsse **2018** unbegründet ist und diese Zustimmungsbeschlüsse **2018** zum Kaufvertrag deswegen **wirksam** sind; die Zustimmungsbeschlüsse **2021** zum Kaufvertrag sind **unwirksam**. Das ändert aber nichts an der Wirksamkeit der Zustimmungsbeschlüsse 2018.

Darüber hinaus hatte der **32. Senat** des OLG München in einem rechtskräftigen Urteil vom 24.03.2022 (32 U 1218/21) zu dem Kaufvertrag bereits entschieden, dass dieser auch ohne Mitwirkung der Mitgliederversammlung wirksam zustande gekommen ist, weil in der seinerzeit geltenden Satzung die grundsätzliche Alleinvertretungsmacht des Präsidenten nicht ausreichend beschränkt worden war.

**Aus diesen Gründen kann und muss von der Wirksamkeit des Kaufvertrages vom 04.04.2018 ausgegangen werden.**

Zum **Abwicklungsstand des Kaufvertrags** ist folgendes zu berichten.

Die **erste Rate von 10 Millionen €** wurde bereits seit geraumer Zeit an uns bezahlt und ist in den Hallenneubau und die Bestandssanierung in der Weltburger Straße geflossen.

Die **2. Rate** ist fällig 8 Wochen nach Rechtskraft des Bebauungsplans 2113 und Abrechnung der vertraglich geregelten Abzugsposten (**Anmerkung:** Vergleiche Seite 14 Kaufvertrag). Diese Rechnungslegung muss innerhalb eines Monats nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen (**Anmerkung:** Vergleiche Seite 11 Kaufvertrag). Der Bebauungsplan 2113 wurde am 11.03.2026 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschlossen, dies gegen die Stimmen von DIE LINKE/Die Partei und von ÖDP/München-Liste. Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt 9 der Landeshauptstadt München vom 30.03.2026, mit dieser Veröffentlichung ist der Bebauungsplan 2113 rechtskräftig. Die zur genauen Berechnung der 2. Kaufpreisrate erforderliche Abrechnung ist noch nicht erfolgt, sodass heute noch kein exakter Betrag für die 2. Kaufpreisrate genannt werden kann.

Der weitere **Kaufpreiszuschlag von € 2,5 Millionen** steht unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan 2113 bis spätestens zum 31.10.2026 rechtskräftig ist. Diese Bedingung ist eingetreten. Weitere Bedingung ist, dass der Bebauungsplan 2113 ein Jahr und eine Woche nach seiner Veröffentlichung im Amtsblatt unanfechtbar geworden ist (**Anmerkung:** Vergleiche Seite 3 des 5. Nachtrags zum Kaufvertrag). Diese Jahresfrist beruht auf der einjährigen Klagefrist für eine Normenkontrollklage gegen einen Bebauungsplan (§ 47 VwGO).

Die endgültige Kaufpreisermittlung erfolgt bekanntlich so, dass aus den letztendlich **genehmigten Geschossflächen** für Wohnen und Gewerbe ein Betrag errechnet wird und hiervon **Abzüge** für den Aufwand für günstigen Wohnraum nach den Regelungen für die soziale Bodennutzung, für Gemeinbedarfsflächen, für Erschließungskosten, für Kampfmittelbeseitigungskosten usw. gemacht werden. Dies geschieht im Rahmen der gerade genannten Abrechnung der vertraglich geregelten Abzugsposten.

Bei Abschluss bzw. Zustimmung zum Kaufvertrag 2018 wurde der Kaufpreis auf der Grundlage der damaligen Planungen mit insgesamt **25.328.000,00 €** geschätzt. Leider hat sich der jetzt rechtskräftige Bebauungsplan 2113 im Vergleich mit den damaligen Planungen auch zu unseren Lasten geändert. Folgende Veränderungen sind besonders gewichtig. Nach den Vorgaben der Landeshauptstadt München haben sich ua Geschossflächen verringert. Durch die örtliche Verschiebung der geplanten Kita von unserem Restgrundstück auf das Grundstück der Bayerischen Hausbau verlieren wir einen Wertausgleich und müssen im Gegenzug einen Wertausgleich bezahlen. Das könnte nach vorsichtiger Schätzung zu einer Verringerung des Kaufpreises um ca. 3 Millionen € auf einen Betrag von 22.500.000 € führen. Endgültige Klarheit verschafft aber erst die bereits angesprochene Abrechnung gemäß der kaufvertraglichen Vorgaben.

Zu dem geplanten **Hallenneubau auf unserem Restgrundstück in Freimann** (ca. 8.000 m<sup>2</sup>; Flurstück 548/9) hatte ich Ihnen bereits in der letzten und vorletzten Mitgliederversammlung berichtet, dass am 26.03.2024 der städtebauliche Vertrag ua mit der Verpflichtung zum Bau einer Sporthalle in Freimann abgeschlossen wurde. Zu diesem Bauprojekt gibt es bisher lediglich eine unverbindliche Konzeptstudie der Campus GmbH. Die Campus GmbH ist ein Architekturbüro mit dem Schwerpunkt „Bauen für Bildung und Sport“. Es gibt weder konkrete Planungen noch eine Ausschreibung. Bisher ist der Verein mit Ausnahme der Bauverpflichtung in dem städtebaulichen Vertrag und der Vergütung für die Konzeptstudie in Höhe von netto 15.000 € keine weiteren Verpflichtungen eingegangen ist.

In **Freimann** ist der Verein auch noch Eigentümer eines Grundstücks mit Freizeitgärten. Dieses Grundstück hat eine Größe von ca. 5.000 m<sup>2</sup> (Flurstück 148/7). Es ist leider auch Gegenstand einer rechtlichen Auseinandersetzung zwischen dem Verein und dem Eigentümer des Wassergrundstücks, auf dem der Garchingener Mühlbach verläuft. Der Eigentümer dieses Wassergrundstücks hatte angekündigt, unsere Brücke über sein Grundstück entfernen zu lassen, weil von dieser eine Überflutungsgefahr ausgehen würde. Allerdings ist diese Brücke der einzige Zugang zu unserem Grundstück mit den Freizeitgärten, das rundum vom Bachlauf des Garchingener Mühlbach umgrenzt ist. Wir haben am 21.01.2021 eine Unterlassungsklage gegen diese Beseitigung beim Landgericht München I erhoben. Durch Richterwechsel und andere gerichtsinterne Vorgänge ist das Verfahren sehr schleppend bearbeitet worden.

Erst seit Anfang 2026 liegt ein vom Gericht erholtes Sachverständigengutachten zu der von der Gegenseite behaupteten Überflutungsgefahr vor. Der Sachverständige kommt zu dem Ergebnis, dass die Gefahr einer Verklauung des Brückenbauwerks und der daraus resultierenden negativen Folgen für die Anlieger (ua Überflutungen) mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist. Mit einem Urteil in 1. Instanz ist sicher nicht vor dem Sommer 2026 zu rechnen.

Peter Wagner  
- Präsident -