

## **WASSERVERSORGUNGSORDNUNG**

### **der „Johannisberg-Wasser GbR“ (JoWG)**

Die JoWG ist als Nutzungsgemeinschaft ein Teil des Kleingartenvereins: Kleingartenkolonie Johannisberg e.V., Wiesbadener Straße 34, 14197 Berlin-Wilmersdorf. (Folgend nur Verein)

#### **Vorwort**

##### **- tatsächliche Situation**

Die Bewirtschaftung der Parzellen des Vereins nach dem Bundeskleingartengesetz setzt die störungsfreie Lieferung von Frischwasser voraus. Dazu ist ein Leitungsnetz vorzuhalten, welches das von einem Versorgungsunternehmen angebotene Wasser vom Hauptabsperrventil über Verteilerleitungen zu jedem Wasserhahn in den Gärten transportiert. Der Versorger stellt einen Wasseranschluss bis einschließlich Hauptabsperrventil zur Verfügung, setzt Vorschusszahlungen fest und rechnet über einen Hauptwasserzähler den Gesamtverbrauch mit dem vertraglich zu ihm verbundenen Verein ab.

##### **- rechtliche Situation**

Zum Zeitpunkt des viele Jahre zurückliegenden ersten Anschlusses an das Hauptabsperrventil, hatten sich alle damaligen Bezieher des Wassers mündlich oder stillschweigend zu einer Gesellschaft Bürgerlichen Rechts zusammengeschlossen.

Dies mit dem Gesellschaftszweck, jeder vorhandenen Kleingartenparzelle den Bezug von Wasser zu ermöglichen und hierzu ein Zuleitungsnetz zu nutzen, zu erweitern, instand zu halten, das Leitungsnetz vor Frost und das Frischwasser vor Schwund zu bewahren und die Lieferung durch Führung einer Betriebskostenumlage (Wasserkasse) zu gewährleisten.

Der Verein gibt nun dieser, seit Jahren bestehenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) eine Benutzungsordnung.

Die Regelungsbefugnis hierzu leitet der Verein von dem Eigentümer über dessen Pachtverträge mit dem Bezirksverband ab, dessen Mitglied der Verein ist. Der Eigentümer hat sich gegenüber dem Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Wilmersdorf verpflichtet, das gesamte Pachtgrundstück an die öffentliche Wasserversorgung bis 1 Meter in die Parzelle hinein anzuschließen. Diese Pflicht hat er an den Bezirksverband und über diesen an den Verein abgegeben. Zugleich ist damit verbunden, dass der Verein das Recht von dem Eigentümer zugestanden erhielt, die Regelungen für den Anschluss jedes Kleingartens bis 1 Meter in diesen hinein an die öffentliche Wasserversorgung zu organisieren. Der Eigentümer will darüber nur informiert werden.

##### **- Eigentum**

Das Leitungssystem steht zwischen dem Hauptabsperrventil bis 1 Meter in die Kleingärten hinein im Eigentum des Landes Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf. Dort vorgenommene Neuverlegungen und Veränderungen teilt die JoWG dem Verein und dieser dem Bezirksverband unter Beifügung eines Lageplans mit.

Der Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Wilmersdorf e.V. ist pachtvertraglich gegenüber dem Land Berlin verpflichtet, Änderungen am Leitungsnetz mit Lageplan nachzuweisen.

Auf eine Genehmigung verzichtet das Land Berlin.

Daraus ist schlüssig auf die Rechtsstellung des Landes Berlin als Eigentümerin auch des Leitungsnetzes zu schließen. Denn die Anlage folgt als wesentlicher Bestandteil des Pachtgrundstücks dem Grundeigentum des Landes Berlin (§ 94 BGB). Ein Bestandteil ist dann wesentlich, wenn seine Entfernung den Zweck einer Anlage verändern oder seinen Nutzen zerstören würde.

Da jeder Pächter einen Anspruch auf den unbeschränkten Anschluss seiner Leitungen an das Hauptabsperrventil hat, muss das Entfernen von Teilen ausgeschlossen werden. Das gesamte Leitungssystem dient nicht nur einem vorübergehenden, jederzeit trennbaren Zweck. Wäre dem nicht so, würde jeder Käufer eines Teils des Leitungsnetzes zum anteiligen Eigentümer der Anlage werden (§ 95 BGB). Dies würde ihn zum jederzeitigen Rückbau und damit zur Zerstörung der Gesamtanlage berechtigen.

Der weitere Verlauf über die Parzelle ab 1 Meter, steht im Eigentum des jeweiligen Pächters. Dieser Abschnitt kann durch ein Absperrventil von der Gesamtanlage folgenlos abgetrennt werden. Auf Anforderung des Vereins legt der/die PächterIn einen Lageplan vor.

Privatwasserzähler stehen auch dann im Eigentum des für den Kleingarten verantwortlichen Mitglieds der JoWG (Pächter), wenn sie im Bereich bis 1 Meter in den Garten hinein eingebaut wurden.

### **- Instandhaltung**

Für den Leitungsabschnitt zwischen dem Hauptabsperrventil bis 1 Meter in den Kleingarten, trägt der Verein die Instandhaltungspflicht. Er gibt diese an die JoWG ab, die alle Mitglieder über eine Umlage an den Kosten beteiligt.

Für den weiteren Verlauf über die Parzelle ist allein der/die PächterIn zuständig, der oder die dort den Einbau, die Instandhaltung und die Wartung jedes Bestandteils des Leitungssystems auf eigene Kosten trägt. Die gleiche Verpflichtung trägt der/die PächterIn für den Privatwasserzähler und das letzte Absperrventil vor diesem Wasserzähler .

### **§ 1 Mitgliedschaft in der JoWG**

Jeder Bezieher von Frischwasser auf einer Parzelle wird mit tatsächlichem Anschluss an das Leitungsnetz ein Mitglied der Johannisberg-Wasser GbR (JoWG).

Dies gilt unabhängig davon, ob er oder sie Vereinsmitglied des Kleingartenkolonie Johannisberg e.V. ist.

Die JoWG ist eine unselbstständige Untergliederung des eingetragenen Vereins „Kleingartenkolonie Johannisberg e.V.“. Dadurch ist jedes Mitglied der JoWG an die Satzung, alle Anordnungen und jeden Beschluss des Vereins gebunden.

Das Bilanzjahr der JoWG ist das Kalenderjahr.

Die Abrechnung folgt dem Abrechnungszeitraum der Berliner Wasserbetriebe (BWB).

Die JoWG ist zur wirtschaftlichen und nachhaltigen Arbeitsweise verpflichtet und erwirtschaftet keinen Gewinn.

### **§ 2 Organisation der JoWG**

- Die JoWG wird durch den Vorstand des Vereins mitvertreten.

- Dem Vorstand des Vereins soll ein Schatzmeister für das Wasser angehören:

KassiererIn oder Kassierer für Wasser, im Folgenden nur Wasserkassierer.

- Die Mitgliederversammlung des Vereins ist aufgrund der Eingliederung der JoWG als unselbstständige Untergliederung auch für deren Belange zuständig. Die Mitgliederversammlung beschließt in allen Angelegenheiten der JoWG mit einfacher Mehrheit der Anwesenden.

- Der Vorstand des Vereins fasst für die JoWG jede Entnahmestelle am Leitungsnetz zu Wassergemeinschaften zusammen. Dabei sind die gegebenen Örtlichkeiten, insbesondere die Leitungsführung und die Praktikabilität der Ablesung zu beachten.

Jeder Wassergemeinschaft weist der Vorstand Wasserbeauftragte (Wasserobleute) zu, die zur Übernahme dieser ehrenamtlichen Tätigkeit bereit sind. Sie überwachen das Wasserrohrnetz einschließlich der Privatwasserzähler und lassen Schäden an den Hauptrohren, einschließlich des Hauptwasserzählers unter gleichzeitiger Unterrichtung des Vorstands beseitigen. Schäden an den bis 1 Meter zur Parzellengrenze im Kleingarten verlegten Wasserleitungen und am Privatwasserzähler, sind von dem Mitglied der JoWG schnellstmöglich im Einvernehmen mit den Wasserbeauftragten (Wasserobleute) auf eigene Kosten zu beseitigen.

### **§ 3 Privatwasserzähler**

Die Mitglieder berücksichtigen die Verordnung über die allgemeinen Bedingungen für die Entwässerung in Berlin. Gemäß dessen § 12 dürfen die Einrichtung der Trinkwasseranlage und wesentliche Veränderungen nur durch das Wasserversorgungsunternehmen oder ein Installationsunternehmen erfolgen, dass in dessen Installationsverzeichnis eingetragen ist.

Es gelten die technischen Richtlinien für den Einbau, Wechsel, Rückbau und die Unterhaltung von Privatwasserzählern der Berliner Wasserbetriebe (BWB), welche auch Kleingartenanlagen regulieren. Der ordnungsgemäße Einbau, das Wechseln bzw. der Rückbau und die Unterhaltung ist von dem tätigen Installationsunternehmen zu bestätigen. Die aktuellen Eichrichtlinien werden von jedem Mitglied der JoWG befolgt.

### **§ 4 Zahlungsverkehr**

Der Verein führt in seinen Unterlagen ein Unterkonto für die Wasserabrechnung. Über alle Ein- und Ausgänge führt der Wasserkassierer eine Wasserkasse, die der Kassenprüfung durch den Verein unterliegt.

### **§ 5 Abrechnung des Verbrauchs**

Nach Mitteilung des Gesamtverbrauchs durch den Versorger, erstellt der Wasserkassierer für jede an das Leitungsnetz angeschlossene Parzelle binnen 3 Monaten eine Wasserkostenabrechnung.

Im Umlageverfahren werden nach Wassergemeinschaften getrennt erhoben:

1. Anschlussgebühren nach Parzellen
2. Verbrauch nach m<sup>3</sup>
3. Abwasseranteil nach m<sup>3</sup>
4. Schwund Frischwasser nach m<sup>3</sup> (siehe § 7)
5. Schwund Abwasser nach m<sup>3</sup>

Auf alle Pächter werden anteilig umgelegt:

6. Kosten für Porto, Ablesung, Reparatur, Gebühren (siehe § 6)

### **§ 6 Kostenpauschale**

Die Kosten für Büromaterial, Porto, Internet, Telefon, Ablesung, Reparatur und Gebühren (z.B. Kontoführung) werden pauschal erhoben. Der Betrag wird auf 5,- € je Parzelle festgesetzt. Eine spätere Änderung der Pauschale wird durch die Mitgliederversammlung des Vereins in einfacher Mehrheit beschlossen.

Eine Belegführung und der Nachweis der tatsächlichen Ausgabe sind über die Kostenpauschale nicht erforderlich.

Den Pauschalbetrag übersteigende Kosten können nur dann umgelegt werden, wenn dies konkret belegt wird.

### **§ 7 Differenz Hauptzähler/Einzelzähler**

Wird ein Schwund beim Frischwasser und damit beim Abwasser festgestellt, untersuchen die Wasserbeauftragten dies nach eigenen Möglichkeiten und versuchen, konkrete Ursachen im Leitungsnetz der Wassergemeinschaft zu ermitteln.

Deren Entscheidung, ob diese Suche erfolgreich war oder wie der ermittelte Verursacher zu beteiligen ist, bindet den Wasserkassierer bei der Wasserabrechnung. Der Wasserkassierer kann der Entscheidung der Wasserbeauftragten mündlich widersprechen. Dann entscheidet der Vorstand.

### **§ 8 Zahlungsverzug**

Kein Bezieher von Frischwasser hat das Recht, die Zahlung der Umlage folgenlos zu verzögern.

Der Verein geht aus dem Versorgungsvertrag die Verpflichtung zur Vorfinanzierung ein. Er ist auf die unverzügliche Rückführung aller, für den Pächter verauslagter Verbrauchskosten sowie die Zahlung der Verwaltungskosten des § 6 angewiesen.

Daher wird für ein zweites Mahnschreiben und jede danach notwendige Mahnung, ein Betrag von 5,- € als pauschale Mahngebühr erhoben.

### **§ 9 Tätigkeit und Haftung für die JoWG**

Die Haftung jedes für die JoWG Handelnden wird auf Vorsatz beschränkt.

### **§ 10 Frostschutz, Ablesung**

Das Trinkwasser wird von Herbst bis Frühjahr wegen der Gefriergefahr abgestellt.

Die Mitglieder der JoWG sind verpflichtet, bei der Unterbrechung und der Anschaltung in ihrem Kleingarten anwesend zu sein oder bei Verhinderung andere Personen mit der Vertretung zu beauftragen. Es ist den Anordnungen des oder der Wasserbeauftragten (Wasserobleute) Folge zu leisten und der freie Zugang zum Wasserzähler zu ermöglichen.

Wird ein Wiederholungstermin notwendig, werden dem säumigen Mitglied für jeden Ersatztermin 10,- € über die Wasserrechnung berechnet.

### **§ 11 Gültigkeit**

Diese Ordnung tritt für jedes Mitglied des Vereins ab dem Zeitpunkt der Beschlussfassung in der Mitgliederversammlung vom 9. November 2018 in Kraft und ersetzt jede davor mündlich oder stillschweigend zum Wasser getroffene Regelung.

Berlin, den 19. November 2018



Für den Vorstand des Vereins

Ingo Sorge

1.Vorsitzender