

## Hinweise zur Elektro -und Wasserversorgung in Kleingartenvereinen

Sehr geehrte Gartenfreunde!

So lange in einem gut ausgestatteten Kleingartenverein kein einziger Pächter alle Normen der Vernunft ausschlägt, ist vieles möglich.

Bei meinem Besuch im Kleingartenverein „ Am Bagger“ e.V. hatte ich erheblichen Widerspruch zu meinen Ausführungen bezüglich der Elektroanlage.

Ich habe sogar Verständnis dafür, allerdings verstehe ich nicht, dass man 30 Jahre nach dem Anschluss der anderen deutschen Republik an die BRD immer noch nicht, die Gesetze dieser BRD mal gelesen hat oder gerade im Kleingartenwesen sich damit auf jeder Parzelle mal beschäftigt hat.

Ich muss darauf hinweisen, dass sämtliche Übergangsregelungen seit dem 3.10.2015 für uns Kleingärtner ausgelaufen sind.

Vor 1989 konnten wir stolz darauf sein, dass wir mit unserer eigenen Arbeit Strom und oft auch Wasser in unsere Kleingartenanlagen hineinzubringen konnten. Da haben wir auch sehr viel „organisierte“ Unterstützung von unseren Betrieben erhalten.

**Die damaligen Kleingärtner vor 1989 haben viel Geld und Arbeitsleistung investiert.**

**Das alles ist aber nunmehr Geschichte.**

Der Gesetzgeber in der alten BRD hat vertragliche Regelung im Kleingartenverein vorgeschrieben. Entweder in der Form, dass der Verpächter die Kleingärtner mit entsprechenden Belieferungsverträgen beliefert oder aber das Versorgungsgemeinschaften gegründet werden, dass kann auch ein Verein sein.

Wenn man grundsätzlich in das BKleinG zu Grunde legt, bietet es dort keine Passagen zur Strom- oder Wasserbelieferung.

Wenn darüber hinaus das BKleinG zu Rate zieht, ist eine einfache Laube in einfacher Ausführung mit max. 24 m<sup>2</sup> incl. Überdachung erlaubt. Sie darf in Ihrer Beschaffenheit nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein.

Betrachten Sie mal die Gebäude im Verein „ Am Bagger „ e.V. ganz kritisch. Da stehen viele Kleinwohnhäuser!

Da hat bereits der Bundesgerichtshof mit Aktenzeichen 1 BvR 207/97 entschieden :“Nur durch die Gestattung und Verstärkung des Freizeitelementes in den Kleingärten ist eine Versorgung mit Strom und Wasser zu dulden .**Wasseranschlüsse in den Lauben sind nicht zulässig**“

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Beschluss vom 25.02.1998 (Az 1 BvR 2017/97) ausgeführt, dass die Vereinbarkeit des BKleinG mit dem Art. 14 des Grundgesetzes nur unter anderem darum gegeben ist, weil der Gesetzgeber eine Verstärkung des Freizeitelementes der Kleingärten verhindert, dass er den Ausbau der Gartenhäuser /Lauben mit umfassender Erschließung (Elektrizität, Wasser und Abwasser ) **ausdrücklich abgelehnt** hat.

Die Versorgung von Strom und Wasser ist unter den heutigen Bedingungen klar nach BGB geregelt.

### **Kein Kleingärtner hat einen Rechtsanspruch auf Strom- und Wasserversorgung.**

Die für Eigenheimgrundstücke geltenden Gesetzesvorschriften finden auf Pachtflächen keine Anwendung .

Grundsätzlich ist aber die Versorgung von Kleingartenparzellen mit Wasser -und Strom nicht verboten.

Auch hier gilt der Bestandsschutz. Dies ergibt sich auch aus dem BKleinG aus Art. 14 Abs. 1 S.1 GG, Mainz 10. Auflage §3 Rdnr. 9d.

So viel zur Rechtslage allgemein.

### **Wir sind also angehalten, die kostbaren Wasser und Stromanlagen mehr zu schätzen und instand zu halten, bzw. zu modernisieren.**

Daher sind die zwischen dem Pächter, Bezugsnehmer und dem Verein als Eigentümer der Versorgungseinrichtungen getroffenen Vertragsvereinbarungen von besonderer Bedeutung. Der Vertrag kommt zu Stande, wenn der Kleingärtner, besonders die neuen Kleingärtner, die an der Schaffung des Vereinseigentums nicht mitgewirkt haben, die vom Verein angebotene Belieferung in Anspruch nimmt. In jedem Verein ist die Höhe der fälligen nachträglichen Belieferungsgebühr festzulegen, da alle neuen Pächter nach Fertigstellung der Anlagen, keine Mark oder auch keine Stunde Arbeitsleistung für Versorgungseinrichtungen geleistet haben. Diese Gelder sind in die Instandhaltung der Versorgungsanlagen nachweislich zu investieren.

### **Aus dem Pachtvertrag ergibt sich kein Rechtsanspruch auf die Belieferung von Strom und Wasser.**

Siehe auch vorgeschriebenen Musterpachtvertrag ab 2018.

### **Der Verein ist für die Instandhaltung und Betriebssicherheit aller Anlagen im Allgemeinbereich verantwortlich.**

### **Wer ist nun aber juristisch der Verein?** Siehe Satzung.

#### **Grundsätzlich gilt :**

Der Kleingärtner hat als Abnehmer seine jeweiligen Verbräuche sowie die anteiligen Gemeinschaftskosten der Versorgungseinrichtung zu tragen. Zusätzlich hat der Kleingartenpächter die vom Versorger gegenüber dem Verein erhobenen Grundkosten anteilig zu begleichen. Der Anteil berechnet sich nach der Anzahl der tatsächlich mit Wasser/ Strom versorgten Parzellen.

Prinzipiell dürfen nur Messgeräte verwendet werden, die dem Eichgesetz entsprechen und die im geschäftlichen Verkehr zugelassen sind.

Immer wieder gibt es unnötige Diskussionen zum „Schwund“.

Hier gilt : Zusätzlich hat der Kleingärtner gegenüber dem Verein den durch Vergleich des jeweiligen Vereinshauptzählers mit der Summe der in den Parzellen eingebauten Unterzählern festgestellten Schwund anteilig zu tragen. Dazu sind Einzelbeschlüsse über die Art der Beteiligung im Verein zwingend erforderlich.

Im Verein sind dazu Detailbeschlüsse über den Verteilerschlüssel erforderlich. Das haben wir aber bereits vor 6 Jahren kommuniziert.

Verteilerschlüssel, unabhängig vom Verbrauch des einzelnen Strom-oder Wasserbeziehers ist nicht zu empfehlen, weil diese ungerecht sind.

**Grundsätzlich : Wer viel verbraucht, bezahlt auch mehr Umlage für Verluste.**

Die Abrechnung der Verbrauchskosten erfolgt nach § 259 Abs. 1 BGB. Hier gilt das Gerichtsurteil :  
OLG Hamburg vom 20.12.2004 Az. 4U 199/03.

Merke :

Die Pächter sind eine sogenannte Versorgungsgemeinschaft- als und im Verein. Rechtlich hat diese Versorgungsgemeinschaft die Stellung einer GbR. Die Versorgungsgemeinschaft kann selbst neben dem Verein juristisch bestehen.(Vereinsbeschluss erforderlich)

Prinzipiell ist entsprechend den Beschlüssen der Mitgliederversammlung im Verein zu handeln. In der Regel ist der Verein zugleich auch wie eine GbR im Versorgungsbereich zu behandeln. Der Gesetzgeber tut es einfach, auch wenn es unlogisch erscheint.

Wir erkennen diese Fakten in den Vereinsvorständen nicht oder die Kleingärtner verstehen es nicht, weil einige bewusst im eigenen Interesse einige in die Irre führen wollen.

Die Beziehergemeinschaft ( Verein)haftet gegenüber dem Energie- oder Wasserlieferanten.

**Die Rechnungen sind vom Bezieher(Verein als GbR) entsprechend der Hauptzähleinrichtungen zu bezahlen.**

Jeder Bezieher / Kleingärtner wird rechtlich wie ein Gesellschafter der GbR behandelt. Jetzt greift sogar das Handelsrecht Hier gilt der § 160 Abs. 1 S1 HGB ( i.V. m. § 736 Abs. 2 BGB)

Das heißt im Klartext :

Aus ausgeschiedener Kleingärtner haftet also für die bis zu seinem Austritt begründeten Verbindlichkeiten , wenn sie vor Ablauf von 5 Jahren nach seinem Ausscheiden fällig geworden und daraus Ansprüche gegen ihn festgestellt sind oder eine gerichtliche Vollstreckekungshandlung vorgenommen oder beantragt wurde.

Daher die erforderliche und geforderte Exaktheit in den Vereinen !

Denken Sie einfach mal darüber nach und ziehen Sie langfristig eigene Schlussfolgerungen im Vereinsvorstand bzw. in den Vereinen.

Alles dies müssen wir, wenn wir Geld vor Gericht eintreiben wollen, lückenlos nachweisen.

Das kann im Kleingartenverein im Moment keiner. Ich kenne jedenfalls keinen Verein, der dies alles beherrscht.

Treffen Sie auf Basis unserer Empfehlungen Ihre eigene Entscheidungen. Dokumentieren Sie diese aber per Beschluss für den Negativfall, das Sie Geld vor Gericht einklagen müssen.

Merke :

- 1. Der Verein wird gesetzlich in Fragen der Wasser -und Energieversorgung wie eine Gesellschaft bürgerlichen Rechtes, also, wie eine FIRMA behandelt.**

**Hier gilt die DIN VDE 31000.** Daraus abgeleitet ergeben sich gesetzliche Anforderungen an das vereinseigene Versorgungsnetz. Hier kann der Verein eine Elektrofachkraft bestimmen, wenn er die Voraussetzungen in der Qualifikation dafür besitzt.

**Ansonsten sollte eine zertifizierte Fachfirma diese Aufgaben übernehmen.**

Was sollten wir uns merken :

1. Die vereinsinterne Versorgungsanlage nach dem Hauptzähler sollte jedes Jahr bis zur Schnittstelle zum privaten Verbraucher überprüft werden.
2. Aus dem Prüfergebnis ergeben sich Investitionsmaßnahmen zur Sicherung der zukünftigen Versorgung innerhalb des Vereins .
3. Ab der Übergabestelle haftet der Endverbraucher dem Versorger gegenüber über die Betriebssicherheit der internen Installation. Auf die FI -Schalter beim Abnehmer ist besonderes Augenmerk zu legen.
4. Jedem Verein ist zu empfehlen eine Ordnung zur Sicherstellung der Energie -und Wasserversorgung zu erstellen.
5. In den Unterabschnitten sollte man sich alle 4 Jahre die interne Überprüfung der Strombezieher auf den Parzellen vorlegen lassen.

Merke : Um so mehr Vereinsmitglieder sich in alle Belange einbringen, desto preisgünstiger wird es für alle Anschluss Teilnehmer. Legen Sie bitte die Abgrenzung zu den Abnehmeranlagen eindeutig fest. Mit der Rahmenkleingartenordnung haben wir Ihnen bereits den Weg gezeigt.

Im Internet gibt es hinlängliche Musterbeispiele. Daher enthalte ich mich hier des Inhaltes- es kann jeder alles zu seinem Wissenspotential nachlesen.

Mfg

Bartz

