

# Strom- und Wasserordnung

## Anlage 4 zur Gartenordnung der KGV „Mühlenfließ Altlandsberg“ e.V. ergänzend zu Punkt 2.2.4 der Gartenordnung

### 1. Grundsatz

Alle zur Versorgung der Kleingartenanlage mit Wasser und Strom errichteten Anlagen sind ab der Übergabestelle des Versorgungsunternehmens bis zu den Rechtsträgergrenzen zwischen KGV und dem Abnehmer (Kleingärtner) gemeinschaftliches Eigentum des Kleingartenvereins „Mühlenfließ Altlandsberg“ e.V.

Die vorliegende Ordnung regelt die Bedingungen, zwischen den Pächtern und dem KGV „Mühlenfließ Altlandsberg“ e.V. bezüglich der Brauchwasser- und Stromversorgung.

### 2. Vertragsabschluss

Die Versorgung eines Kleingartens mit Strom oder Wasser stellt rechtlich gesehen ein vertragliches Verhältnis in Form eines Dauerschuldverhältnisses dar (BGH, Urteil v. 12.12.2005, Az. II ZR 283/03).

Der Versorgungsvertrag wird nicht gesondert geschlossen.

Der Vertrag mit dem Kleingärtner über die Belieferung mit Strom und Wasser kommt schon dann zustande, wenn dieser die vom Verein angebotene Belieferung mit Strom und Wasser in Anspruch nimmt.

Eine Erklärung, er wolle mit dem Verein jedoch keinen Vertrag schließen, ist unbeachtlich (BGH, Urteil v. 26.01.2005, Az. VIII ZR 66/04).

Der Kleingärtner hat als Abnehmer seine jeweiligen Verbräuche sowie die anteiligen Gemeinschaftskosten der Versorgungseinrichtungen zu tragen.

Nur der geschäftsführende Vorstand des KGV schließt Verträge mit Versorgungsunternehmen über Wasser- und Stromlieferungen ab.

### **3. Zuständigkeiten**

#### **Wasser:**

Rechtsträgergrenze des Vereins ist die Zuleitung bis an Grundstücksgrenze der jeweiligen Parzelle. Verfügungsgrenze des Vereins ist die Zuleitung bis an das ersten Absperrventil auf der jeweiligen Parzelle. Die Absperrventile müssen dem Verein jederzeit zugänglich sein.

#### **Strom:**

Rechtsträgergrenze des Vereins ist die Abgangsklemme im Unterverteiler außen an den Bungalows. Verfügungsgrenze ist die Abgangsklemme am Stromzähler. Die Stromzähler sind in den Bungalows angebracht. Sie sind vor Feuchtigkeit und mechanischen Belastungen zu schützen. Die Unterverteilungen müssen dem Verein jederzeit zugänglich sein. Die Zähler müssen dem Verein nach Ankündigung zur Prüfung zugänglich gemacht werden.

Die elektrische Anlage des KGV „Mühlenfließ Altlandsberg“ ist so ausgelegt, dass eine Belastung von 2 kW pro Parzelle möglich ist.

In Fällen der Gefahr und nach erfolgloser Aufforderung der Gartenpächter zur Anwesenheit ist das Betreten der Parzelle durch die Wasser- und Strombeauftragten des Vereins auch bei Abwesenheit des Kleingärtners zulässig.

#### **3.1 Wasserversorgung**

Das vereinseigene Wassernetz beginnt mit den Förderpumpen in den Brunnen und endet an der Grundstücksgrenze zur Parzelle.

Inspektionen, Wartungen, Störungsbeseitigungen und Kontrollen am vereinseigenen Wassernetz werden vom geschäftsführenden Vorstand geplant und veranlasst.

Der Zeitraum der Entnahme von Wasser (Frühjahr bis Herbst) wird durch den geschäftsführenden Vorstand geregelt und rechtzeitig durch Aushänge in den Schaukästen und auf der Internetseite bekannt gegeben.

Die Wasseranlage der Kleingärtner beginnt mit dem ersten Hauptabsperrventil auf der Parzelle und umfasst alle, dem Anschluss nachfolgenden Installationen und Anschlüsse.

#### **3.2 Stromversorgung**

Die vereinseigene Stromanlage beginnt nach dem Hauptzähler des örtlichen Stromversorgers bis zur Übergabestelle der Parzelle. Sie umfasst das Kabelnetz in der Gartenanlage, die Kabelverteiler- und Kabelanschlusskästen an den Hauptwegen.

Inspektionen, Wartungen, Störungsbeseitigungen und Kontrollen an der Anschlussanlage des vereinseigenen Stromnetzes werden vom geschäftsführenden Vorstand geplant und veranlasst.

Die Elektroanlage der Kleingärtner beginnt an der Übergabestelle der Parzellen und umfasst alle nachfolgenden Elektroinstallationen und Anschlüsse.

## **4. Voraussetzungen für Wasser und Strom**

### **4.1 Allgemein**

Alle erforderlichen Installationen zur Versorgung des Kleingartens mit Wasser und Strom nach der Rechtsträgergrenze sind auf Kosten des Pächters zu errichten und zu unterhalten. Sie sind Eigentum des Kleingartenpächters und tragen den Charakter von Scheinbestandteilen des Grundstückes im Sinne von § 95 BGB.

Der scheidende Pächter kann im Falle der Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum an den Installationen auf den Folgepächter übertragen.

Die Gartenpächter sind nur berechtigt, Wasser/Strom für den Eigenverbrauch zu entnehmen. Eine Weitergabe oder der Verkauf von Wasser/Strom an andere ist untersagt. Eine kurzzeitige nachbarschaftliche Hilfe ist zulässig.

Der KGV haftet gegenüber dem Abnehmer weder für Versorgungsausfälle noch für technische oder anderweitig bedingte Ausfälle der Versorgung mit Wasser und Strom.

Die Errichtung, alle Veränderungen sowie die Unterhaltung der Wasser- und Stromversorgung haben nur nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen.

Der geschäftsführende Vorstand kann anordnen, dass ein bestimmter Zählertyp in den einzelnen Parzellen zu verwenden ist. Er kann ferner anordnen, dass die in den Parzellen vorhandenen Zählertypen regelmäßig geeicht werden. Die entsprechenden Kosten der Eichung werden von den jeweiligen Pächter getragen. Der Kleingartenpächter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass der Verbrauch auch mittels ungeeichtem Zähler erfasst werden kann und erkennt den jeweiligen Zählerstand auch ausdrücklich an. Zusätzlich hat der Kleingärtner gegenüber dem Verein den durch Vergleich des jeweiligen Vereinshauptzählers mit der Summe des in den Parzellen eingebauten Unterzählers festgestellten Schwunds anteilig zu tragen. Der Anteil berechnet sich nach der Anzahl der tatsächlich mit Wasser/Strom versorgten Parzellen.

Sollte durch einen Pächter Schwund an Wasser und/oder Strom verursacht werden, so kann dieser Schwund dem Pächter komplett in Rechnung gestellt werden (OLG Düsseldorf, Az. 24U 204/06)

### **4.2 Wasser**

Vor jedem Wasserzähler muss ein Absperrventil vorhanden sein. Die Seriennummer des Wasserzählers muss dem Vorstand mitgeteilt werden.

Die Wasserentnahme nach Feststellung eines defekten Wasserzählers ist erst nach Behebung des Defektes zulässig.

Der Austausch von Wasserzählern hat nur im Einvernehmen mit dem Verein zu erfolgen.

Die Gesamtablesung erfolgt grundsätzlich im Oktober, eine Ablesung durch den Pächter kann vom Vereinsvorstand angefordert werden. Die Wasserzähler werden zusätzlich zu Beginn der Gartensaison abgelesen.

Die unberechtigte Wasserabnahme unter Umgehung des Wasserzählers kann den sofortigen Ausschluss aus dem Verein und die fristlose Kündigung des Pachtvertrages zur Folge haben.

### **4.3 Strom**

Die Anlage sollte mit einem Fehlerstromschalter (FI-Schalter) betrieben werden, der Nennfehlerstrom sollte 30 mA betragen, Die Wirksamkeit des FI-Schalters ist regelmäßig zu prüfen. Die Stromkreise auf den Parzellen sind mit maximal 10 A abzusichern.

Die Schmelzsicherung im Hausanschlusskasten am Bungalow darf maximal 16 A (Träge) betragen.

Die erforderlichen Installationsarbeiten zur Errichtung sowie alle Veränderungen an Sicherungskästen der Parzelle sind nur durch eine anerkannte Elektrofirma/Fachkraft entsprechend den VDE-Vorschriften fachgerecht auszuführen.

Arbeiten an der elektrischen Anlage, insbesondere am Hausanschlusskasten, dem Zähler und den Leitungen dazwischen sind nur nach Genehmigung und in Abstimmung mit dem Vorstand zulässig.

Elektrische Geräte dürfen nur benutzt werden, wenn sie den betrieblichen und örtlichen Sicherheitsanforderungen im Hinblick auf Betriebsart und Umgebungseinflüsse genügen.

Bei einem eintretenden Sach- bzw. Personenschaden in Verbindung mit dem Betreiben der Elektroanlage in der Gartenparzelle des Pächters ist eine Haftung des Vereins oder eines Vorstandsmitgliedes ausgeschlossen.

Eine Eigenversorgung durch Notstromaggregate ist nur in Notfällen zulässig. Eine Verwendung ist dem Verein nachträglich anzuzeigen.

Die Gesamtablesung hat grundsätzlich bis zum 31. Oktober des laufenden Jahres zu erfolgen, eine Ablesung durch den Pächter kann vom Vereinsvorstand angefordert werden.

## **5. Nutzung von erneuerbaren Energien (Photovoltaik)**

Der Betrieb von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie ist ohne Zustimmung des Vereinsvorstandes nicht zulässig.

Der Betrieb kann unter Erfüllung folgender Voraussetzungen genehmigt werden:

- Sollten Anlagen auf oder am Bungalow installiert werden, sollte die Statik des Gebäudes auf die erforderliche Tragfähigkeit geprüft werden
- Durch die Anlagen dürfen keine Belästigungen oder Behinderungen anderer entstehen
- Der Zähler muss gegen einen rücklaufgesicherten Zähler getauscht werden
- Der Anschluss an die elektrische Anlage darf nur durch eine Fachfirma ausgeführt werden
- Es sind nur Kleinanlagen - sogenannte Balkonkraftwerke - zulässig
- Die Anmeldung beim Energieversorger und der Bundesnetzagentur hat durch den Pächter über den Vereinsvorstand zu erfolgen.
- Es ist ein jederzeit zugänglicher Notausschalter zu installieren.

- Der Pächter ist für die installierte Anlage voll verantwortlich und hat sämtliche Kosten für die Installation und den Betrieb zu tragen.

## **6. Abrechnung des Wasser- und Stromverbrauches**

Die Abrechnung des Verbrauches erfolgt jährlich zum Ende des Gartenjahres. Grundlage dazu sind die Rechnungen der Versorgungsunternehmen.

Das jährliche von den Abnehmern an den KGV für die Entnahme Strom zu zahlende Entgelt setzt sich aus folgenden Positionen zusammen:

- Verbrauch entsprechend den Zählerständen
- Anteiliger Vereinsstrom für die Hauptwegbeleuchtung, des Schaukastens und der Beleuchtung am Eingangstor das Vereinsschild
- Anteiliger Vereinsstrom für die Brunnenanlagen
- Anteiliger Vereinsstrom/Wasser für die Pflege der Gartenanlage
- Anteiliger Grundbetrag
- Fehlbeträge (Leistungsverluste, Leckagen, Füll- und Entleerungsverluste u.ä.) werden dabei anteilig angerechnet.

Bei einem Pächterwechsel erfolgt immer eine Ablesung des Wasser- und Stromzählers.

## **7. Aufgaben/ Befugnisse/ Verantwortlichkeiten**

### **7.1 Vorstand und dessen Beauftragte**

Ablesen des Verbrauchs an den Wasserzählern und Stromzähler.

Kontrollen und Prüfungen der Anlage auf ordnungsgemäßen Zustand und Nutzung sowie Sicherheit.

Zur Durchführung der Aufgaben sowie bei dringenden Fällen (z. B. Betriebsstörungen) sind die Beauftragten des Vorstandes zum Betreten der Gartenparzelle bis an die Messeinrichtung und zu den Anlagen befugt.

### **7.2 Die Kleingärtner**

Für die fachgerechte Errichtung, Veränderung, Ausführung der Arbeiten, Wartung, Instandsetzung, den Betrieb und Sicherheit sowie den Brandschutz der Wasser- und Stromanlage innerhalb der Gartenparzelle trägt der Pächter die volle Verantwortung.

Der Gartenpächter gewährleistet die uneingeschränkte Zugänglichkeit, das bedeutet auch ohne Anwesenheit des Pächters in Havariefällen (aus diesem Grunde sollten die Parzellen nicht verschlossen werden), zu den Messeinrichtungen und Anlagen außerhalb des Bungalows für die Beauftragten des Vorstandes

- bei Kontrollen der Messeinrichtungen und Anlagen
- bei Betriebsstörungen

Bei Anlagen und Messeinrichtungen innerhalb des Bungalows ist die Anwesenheit des Pächters erforderlich. Ist der Pächter nicht erreichbar, ist der Vorstand berechtigt, die Strom- bzw. Wasserversorgung für die betreffende Parzelle abzuschalten.

Wahrgenommene Mängel an den Anlagen des Vereins sind unverzüglich dem Vorstand mitzuteilen. Der Vorstand wird dann das Nötige veranlassen.

## **8. Sperrung von Anschlüssen**

Der Vorstand des KGV „Mühlenfließ Altlandsberg“ e.V. ist berechtigt, nach Mitteilung an den jeweiligen Pächter, den Bezug von Strom und/oder Wasser aus dem vereinseigenen Strom-/Wassernetz zu unterbinden und deren Anschluss zu sperren.

Dies ist möglich bei:

- Bezug von Strom und/oder Wasser, der nicht von einem Unterzähler erfasst wird nicht fristgemäßer Bezahlung der Stromrechnung
- Widerrechtliche Nutzung des bezogenen Wasser und/oder Stromes
- Vorsätzliche Beschädigung, eigenmächtige Instandsetzung bzw. Veränderungen an den vereinseigenen Anlagen
- Sonstige grobe Verstöße gegen diese Ordnung

Bei Umgehung der vom Vorstand veranlassten Sperrung von Strom – und /oder Wasseranschluss erfolgt eine Anzeige wegen Diebstahls.

## **9. Schlussbestimmungen**

Über Wasser- und Stromfragen, die in dieser Ordnung nicht geregelt sind, entscheidet der geschäftsführende Vorstand.

Sollte eine der Bestimmungen zum Zeitpunkt des Mitgliederbeschlusses über die Ordnung zur Entnahme von Wasser und Elektroenergie durch eine andere Rechtsvorschrift unwirksam sein oder während der Bestandszeit rechtsunwirksam werden, so bleibt die Ordnung in ihren übrigen Punkten wirksam. Die rechtsunwirksame Bestimmung wird, sofern notwendig, durch Mitgliederbeschluss des KGV durch eine neue, der Sach- und Rechtslage entsprechende Bestimmung ersetzt.

## **10. Inkrafttreten**

Diese Wasser- und Stromordnung ist mit dem Mitgliederbeschluss der Mitgliederversammlung vom 11. März 2023 für alle Pächter verbindlich.