



# Wasser- und Stromordnung der Kleingartenanlage "Am E-Werk" e.V.

vom 10.04.2016

## Präambel

Alle in der Satzung verwendeten männlichen Bezeichnungen für Funktionen und Tätigkeiten gelten uneingeschränkt in gleicher Weise auch für weibliche Personen. Dies stellt keinerlei Einschränkungen dar, sondern dient lediglich der Übersichtlichkeit der Satzung.

## 1. Grundsatz

1. Die Wasser- und Stromordnung regelt die ordnungsgemäße, sparsame und ehrliche Verwendung von Wasser und Strom der Kleingartenanlage „Am E-Werk“ e.V., kurz Kleingartenverein oder KGV genannt.
2. Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt über die Gemeinschaftsanlage des Kleingartenvereins.
3. Der Kleingartenverein bildet eine Versorgungsgemeinschaft für Wasser und Strom.

## 2. Zuständigkeiten

1. Die Verfügungsgrenze legt fest, ab welcher Stelle der Abnehmer eigenverantwortlichen Zugriff zu seinen Anlagenteilen hat.

**Wasser: Rechtsträgergrenze** ist die Anschlussverschraubung auf der Parzelle.

**Verfügungsgrenze** ist die Abgangverschraubung am Wasserzähler (Wasseruhr).

Die Rechtsträgergrenze legt fest, bis zu welchem Anlagenteil der Verein kostenpflichtig Sorge zu tragen hat und ausschließlich berechtigt ist, Veränderungen durchzuführen. Für alle dahinter befindlichen Teile der Anlage ist der Pächter kostenpflichtig. Veränderungen hinter der Verfügungsgrenze dürfen durch den Pächter mit Ausnahme des Rückflussverhindersers ausgeführt werden.

2. Aus der Abgrenzung zwischen vereinseigener Anlage und Anlagen der Mitglieder der KGA – im folgenden Mitglieder genannt - ergibt sich die entsprechende Verantwortlichkeit für die Einrichtung, Wartung, Reparatur, Unterhaltung und Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen.
3. In Fällen der Gefahr und nach mehrmaliger erfolgloser Aufforderung der Gartenpächter zur Anwesenheit, ist das Betreten der Parzelle durch die Wasser- bzw. Strombeauftragten des Kleingartenvereins auch bei Abwesenheit des Mitglieds zulässig. Unter Gefahren sind dabei Havarien wie Rohrbruch, unkontrollierter Wasseraustritt an Entnahmestellen, Brandgefahr und ähnliches zu verstehen.

### **3. Wasserversorgung**

1. Das vereinseigene Wassernetz beginnt nach den jeweiligen Hauptzählern im Hauptwasserschacht mit der Einspeisung des Wassers durch den örtlichen Wasserversorger und endet vor der Wasseruhr der jeweiligen Parzelle.
2. Die Wasseranlage der Mitglieder beginnt mit dem Anschluss an die Hauptwasseranlage und umfasst alle, dem Anschluss nachfolgenden Installationen und Anschlüsse.
3. Inspektionen, Wartungen, Störungsbeseitigungen und Kontrollen am vereinseigenen Wassernetz werden vom Gesamtvorstand geplant und veranlasst.
4. Alle Wasseruhren sind entsprechend dem Eichgesetz spätestens alle sechs Jahre auszuwechseln. Der Tausch kann durch den Kleingartenverein organisiert werden.

### **4. Stromversorgung**

1. Die Elektroanlage der Kleingärtner beginnt an der Übergabestelle der Parzelle und umfasst alle, nachfolgenden Elektroinstallationen und Anschlüsse.
2. Die vereinseigene Stromanlage beginnt nach den Hauptzählern des örtlichen Stromversorgers bis zur Übergabestelle der Parzelle. Sie umfasst das Kabelnetz in der Gartenanlage, die Kabelverteiler- und Kabelanschlusskästen. Alle Anlagenteile, die sich hinter den Kabelanschlusskästen befinden, liegen in der Verantwortung der Mitglieder.
3. Inspektionen, Wartungen, Störungsbeseitigungen und Kontrollen an der Kabelanschlusskästen werden vom Vorstand geplant und veranlasst.
4. Für Schäden, die die Abnehmer durch Unterbrechung der Stromversorgung erleiden, haftet der Betreiber (Kleingartenverein) nicht.

### **5. Voraussetzung für die Nutzung von Wasser und Strom, allgemein**

1. Beim Geschäftsführenden Vorstand und dem jeweiligen Beauftragten muss ein Plan des Verlaufes von Wasser und Strom auf der Parzelle hinterlegt sein.
2. Die Mitglieder sind nur berechtigt, Wasser und Strom für den Eigenbedarf zu entnehmen. Eine Weitergabe oder Verkauf von Wasser oder Strom an andere ist untersagt. Eine kurzzeitige nachbarliche Hilfe ist zulässig.
3. Der Kleingartenverein haftet gegenüber dem Abnehmer weder für Versorgungsausfälle noch für technisch oder anderweitig bedingte Ausfälle der Versorgung mit Wasser und Strom.
4. Die Errichtung, alle Veränderungen sowie die Unterhaltung der Wasser- und Stromversorgung haben nur nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen.
5. Die Errichtung und alle Veränderungen an der Wasser- und Stromversorgung sind durch einen entsprechenden Bauantrag an den Baubeauftragten, falls diese Funktion nicht besetzt ist, an den Vorstand, zu richten.
6. Der Abnehmer kann Wasser und Strom aus der im Kleingarten befindlichen Installation nur dann entnehmen, wenn diese vor der Inbetriebnahme durch die vom Vorstand beauftragte Fachkraft mit Protokoll abgenommen ist.
7. Nichtmitglieder können über die Strom- und Wasseranlagen des Kleingartenvereins versorgt werden, wenn diese einen Nutzungsvertrag mit dem KGV abschließen, in welchem die Details geregelt sind.

## **6. Voraussetzung für die Nutzung von Wasser**

1. Vor und nach jeder Wasseruhr muss ein Absperrventil vorhanden sein. Das Absperrventil nach der Wasseruhr muss einen integrierten Rückflussverhinderer enthalten oder dieser ist separat zwischen Wasseruhr und parzellenseitigem Absperrventil einzusetzen.
2. In jeder Parzelle muss sich eine Wasseruhr befinden.
3. Es dürfen nur geeichte Wasseruhren für den Außenbereich verwendet werden.
4. Die Wasserentnahme nach Feststellung einer defekten Wasseruhr ist erst nach Behebung des Defektes zulässig.
5. Der Austausch von abgelaufenen und defekten Wasseruhren hat **nur** durch den Wasserverantwortlichen des Kleingartenvereins zu erfolgen.
6. Der Wasserbeauftragte notiert sich die Zählernummer, den Stand und den Tag des Wechsels der Wasseruhren, sichert diese durch eine Verplombung und teilt dies dem Vorstand schriftlich mit. Die Meldung an das Eichamt erfolgt durch den Wasserbeauftragten.
7. Das Vorhandensein eines Brunnens auf der Parzelle entbindet nicht von der Mitgliedschaft in der Wassergemeinschaft. Die Mitglieder haben sich in gleicher Weise an den anfallenden Kosten für den Betrieb der Wasseranlage zu beteiligen, wie die Mitglieder ohne Brunnen.

## **7. Voraussetzung für die Nutzung von Strom**

1. Die Mitglieder haben sich zur Durchführung von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabeltrasse zu informieren. Nach erfolgtem Verlegen von Kabeln an das vereinseigene Stromnetz ist ein genauer Plan der Verlegung anzufertigen.
2. Die erforderlichen Installationsarbeiten zur Errichtung sowie alle Veränderungen an Stromzählern und Sicherungskasten der Parzelle sind nur durch eine anerkannte Elektrofirma oder Fachkraft zu errichten und durch Protokoll zu bestätigen. Nach dem Abschluss der Arbeiten ist eine Abnahme durch den Stromverantwortlichen notwendig.
3. Eine Eigenversorgung durch Notstromaggregate ist nicht zulässig. Eine Eigenversorgung über Fotovoltaik-Einrichtungen ist entsprechend den Berliner Verwaltungsvorschriften zulässig.

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

1. Die Erhebung des Wasserverbrauchs erfolgt jährlich zum Ende der Gartensaison, in der Regel im September. Dabei ist mindestens eine Abwasserentsorgung für das Abrechnungsjahr nachzuweisen.
2. Die Abrechnung der Kosten für die Wasserversorgung erfolgt jährlich zusammen mit der Jahresbelastung für das kommende Kalenderjahr.
3. Die Bezahlung der Wasserkosten und der Vorauszahlung hat zusammen mit der Begleichung der Jahresbelastung zu erfolgen. Nichtmitglieder, die Wasser über die Gemeinschaftsanlage beziehen, haben die Zahlungsfristen der Wasserrechnung einzuhalten.
4. Einwände gegen die Rechnungslegung berechtigen nur dann zum Zahlungsaufschub, wenn offensichtliche Ables- oder Berechnungsfehler vorliegen. Der Widerspruch ist unverzüglich dem Vorstand schriftlich anzuzeigen. Einwände gegen die Organisation der Abrechnung sind dem Vorstand des Kleingartenvereins bzw. im Rahmen der jährlichen Mitgliederversammlung vorzubringen. Sie berechtigen nicht zum Zahlungsaufschub- bzw. zur Zahlungsverweigerung.
5. Die Abrechnung des Stromverbrauches regeln die Mitglieder mit dem Stromanbieter direkt.

6. Der Wasserpreis richtet sich nach dem Tarif des Lieferanten zuzüglich anteiliger Kosten für aufgetretene Verluste (Schwund) und Reparaturen. Die Art der Aufteilung der zusätzlichen Kosten über Umlagen regelt die Finanzordnung des KGV.
7. Bei einem Pächterwechsel erfolgt immer eine Ablesung des Wasser- sowie Stromstandes. Die Abrechnung erfolgt unter Beachtung des Kaufvertrages.
8. Der KGV ist berechtigt, mit der Jahresbelastung eine Vorauszahlung für das laufende Geschäftsjahr zu fordern, die sich aus dem Wasserverbrauch des Vorjahres berechnet. Genauerer regelt die Finanzordnung des KGV.
9. Der KGV ist berechtigt, in der Jahresbelastung Gebühren für folgende Sachverhalte zu erheben:
  - Wasserzählerwechsel,
  - Beschädigen von Plomben am Wasserzähler,
  - Nachträgliche Kontrolle der Wasserzähler, wenn der Zugang zum bekanntgegebenen Ablesestermin nicht ermöglicht wurde,
  - Verwehren von Kontrollen der Wasserzähler.

Genauerer regelt die Finanzordnung des KGV.

## 9. Aufgaben, Befugnisse und Verantwortlichkeiten

### 9.1 Vorstandes und dessen Beauftragte

1. Ablesen des Verbrauchs an den Wasseruhren.
2. Kontrollen und Prüfungen der Anlagen auf ordnungsgemäßen Zustand und Nutzung sowie Sicherheit.
3. Die Entfernung von Plomben und Neuverplombung darf nur durch die Beauftragten des Vorstandes erfolgen.
4. Durchführung von stichprobenartigen Kontrollen zur ordnungsgemäßen Entnahme von Wasser und Elektroenergie aus dem Netz.
5. Zur Durchführung der vorgenannten Aufgaben sowie bei dringenden Fällen (z. B. Havarien) sind die Beauftragten des Vorstandes zum Betreten der Parzellen bis an die Messeinrichtung und zu den Anlagen befugt.
6. Ist der Folgepächter zum Eigentumserwerb bereit, **kann** der scheidende Pächter durch den Vorstand verpflichtet werden, auf seine Kosten eine Überprüfung der Installation durch eine Fachkraft vornehmen zu lassen. In diesem Fall hat der scheidende Pächter das Prüfprotokoll dem Nachfolgepächter zu übergeben und dem Vorstand zur Einsichtnahme vorzulegen.

### 9.2 Mitglieder

1. Für die fachgerechte Errichtung, Veränderung, Ausführung der Arbeiten, Wartung, Instandhaltung, den Betrieb und Sicherheit sowie den Brandschutz der Wasser- und Stromanlage innerhalb des Gartens trägt der Pächter die volle Verantwortung. Das betrifft auch Stromleitungen, die von den Unterverteilungen durch die Parzelle eines Mitglieds geführt sind und der Versorgung der angrenzenden Parzellen dienen.
2. Der jeweilige Pächter **garantiert die uneingeschränkte Zugänglichkeit** zu den Messeinrichtungen für Wasser und zu den Kabelanschlusskästen für die Beauftragten
  - bei Havarien (auch ohne Anwesenheit des Pächters),

- bei Kontrollen der Messeinrichtungen und Anlagen.
3. Wahrgenommene Mängel an der/den Anlage(n) ist/sind unverzüglich dem Vorstand mitzuteilen. Die Entnahme von Wasser bzw. Strom ist sofort einzustellen und der Zählerstand und der Tag der Unterbrechung festzuhalten. Das betrifft z. B. laufende Sicherheitsausfälle, verschmorte und beschädigte Klemmstellen in Verteilereinrichtungen, beschädigte Kabelverteiler u. a. Unregelmäßigkeiten.
  4. Den Mitgliedern ist es nicht gestattet, Verplombungen an Unterzählern zu öffnen.
  5. Ergibt sich die Notwendigkeit des Wechsels von Sicherungen in den Kabelverteilerkästen, ist der Beauftragte für Strom zu informieren. Ist dies in Ausnahmefällen nicht gleich möglich, darf ein Sicherungswechsel vom Pächter durch einen Fachkundigen veranlasst werden. Dies ist dann unverzüglich dem Beauftragten für Strom mitzuteilen.

### **10. Sperrung von Anschlüssen bzw. Widerruf erteilter Genehmigungen**

1. Der Vorstand des Kleingartenvereins ist berechtigt, nach Mitteilung an den jeweiligen Pächter den Bezug von Strom und/oder Wasser aus dem vereinseigenen Strom- und Wassernetz zu unterbinden und deren Anschluss zu sperren.  
Dies ist möglich bei:
  - Bezug von Wasser und/oder Strom, der nicht von einem Unterzähler erfasst wird,
  - nicht fristgemäßer Bezahlung der Wasserrechnung, sowie der Jahresbelastung,
  - unberechtigtem, unbefugtem Öffnen von Verplombungen,
  - widerrechtliche Nutzung des bezogenen Wassers und/oder Stromes,
  - vorsätzliche Beschädigung, eigenmächtige Instandsetzung bzw. Veränderungen an der/den Gemeinschaftsanlage(n),
  - Verwendung einer nicht mehr geeichten Wasseruhr,
  - sonstige grobe Verstöße gegen diese Ordnung.
2. In schwerwiegenden Fällen widerrechtlicher Nutzung von Wasser und Strom, bei Verdacht auf Manipulation an den Versorgungsanlagen und bei vorsätzlicher Beschädigung der Gemeinschaftsanlagen erfolgt durch den Vorstand eine Anzeige wegen Diebstahls bzw. Sachbeschädigung.

### **11. Gebühren**

1. Die Gebühren für den Wasserverbrauch richten sich nach den Preisen des zuständigen Versorgers.
2. Gebühren, die von den Versorgern für die Gemeinschaftsanlage erhoben werden, werden auf die Pächter umgelegt.
3. Aufgetretene Verluste in der Anlage, die keinem Pächter zugeordnet werden können, werden auf alle Pächter umgelegt.
4. Für geplante Erweiterungen, Erneuerungen, Wartungen und Instandhaltungen können zweckgebundene und zeitbefristete Rückstellungen über den Weg der Umlagen gebildet werden.
5. Genaueres zu den Punkten 11. Absatz 1 - 4 regelt die Finanzordnung des KGV.

## **12. Übergangsregelungen**

Da in den Unterlagen zu den Parzellen in der Vergangenheit nicht immer alle Zuleitungen von Wasser und Strom nach Punkt 5, Abs. 1, erfasst wurden, müssen diese schrittweise nachgeholt werden. Dazu werden die Pächter vom Beauftragten des Vorstandes einzeln angesprochen, um eine möglichst genaue Ermittlung der Zuleitungsverläufe auf der Parzelle durchzuführen.

Die Übergangsregelung erstreckt sich über einen Zeitraum von vier Jahren nach Beschlussfassung. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen alle Daten erhoben werden.

Ist die genaue Ermittlung der Leitungsführung nicht mit einem vertretbaren Aufwand zu ermitteln, sollte der vermutliche Verlauf erfasst werden.

Bei einem Pächterwechsel hat der scheidende Pächter für die Ermittlung der Zuleitungsverläufe zu sorgen.

Die Erfassung aller Daten zu den Wasseruhren, wie Typ, Seriennummer, Eichung und Ablauf sind innerhalb eines Jahres nach Beschlussfassung zu erheben.

## **13. Schlussbestimmung**

Über Wasser- und Stromfragen, die in dieser Ordnung nicht geregelt sind, entscheidet der Vorstand. Mit der Kündigung der Mitgliedschaft aller Pächter einer Parzelle gemäß unserer Satzung ist/sind der/die Pächter nicht mehr Mitglied der Versorgungsgemeinschaft Wasser und Strom des KGV. Falls eine Weiternutzung erfolgen soll, kann ein Nutzungsvertrag nach Punkt 5, Abs. 7, abgeschlossen werden.

## **14. Inkrafttreten**

Diese Ordnung ist am 10.04.2016 durch die Mitgliederversammlung des Kleingartenvereins beschlossen worden. Sie tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Der Vorstand