Gemeinsam sprudeln lassen

Was beim Verhältnis einer Wassergemeinschaft zum Kleingartenverein zu beachten ist

Alles was Recht ist

Streitigkeiten im Kleingartenwesen

– vom „Gartenfreund“ aufgegriffen und der Juristin des Landesverbandes Sabine Gorn vorgelegt

Kleingartenparzellen in Berlin verfügen regelmäßig über einen eigenen Wasseranschluss mit eigenem Zähler, oftmals in einer eigens dafür ausgehobenen „Wassergrube“. In den Unterpachtverträgen ist der Bezug von Wasser auf der Parzelle jedoch nicht genauer geregelt. Es finden sich darin allein Bestimmungen, nach denen zur Herstellung von Anschlüssen an die Reinwasserleitung oder sonstige Versorgungsleitungen die besondere Genehmigung des Verpächters erforderlich ist. Die anteiligen Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen sowie die Kosten für den Verbrauch an Wasser hat nach den Unterpachtverträgen der Unterpächter zu tragen.

Wasserleitungsnetze in Gemeinschaftsleistung errichtet

Die einzelnen Kleingartenparzellen verfügen nur dann über einen eigenen Wasseranschluss, wenn einmal vom Hauptwasseranschluss mit dem Hauptwasserzähler in der Kolonieanlage ein Rohrleitungssystem zu den einzelnen Parzellen angelegt worden ist. In vielen Fällen sind die Leitungsnetze in Gemeinschaftsarbeit errichtet worden, ohne dass sich die angeschlossenen Kleingärtner Gedanken darüber gemacht haben, wer Rechtsträger des Leitungsnetzes geworden ist. Jeder einzelne Anschlusserwerber hat einen Kostenanteil in die Gemeinschaftskasse einbezahlt. Die Wartung und die Instandhaltung des Wassernetzes bezahlen die Kleingärtner regelmäßig weiterhin anteilig im Umlageverfahren.

Wassergemeinschaften „neben“ dem Kolonieverein

Hat der örtliche Kleingartenverein den Auftrag erteilt und mit den Wasserbetrieben einen Anschlussvertrag geschlossen, ist der örtliche Kleingartenverein Rechtsträger des Leitungsnetzes.

Haben dagegen einzelne Kleingärtner begonnen, einzelne Kleingärten an das öffentliche Leitungsnetz anzuschließen und sind nach und nach alle übrigen Kleingärtner hinzugekommen, bilden sämtliche angeschlossenen Kleingärtner eine (Bruchteils-)Gemeinschaft im Sinne der §§ 741 ff. BGB. Die Gemeinschaft selbst ist aber als solche nicht Träger von Rechten und Pflichten, sie ist auch nicht rechtsfähig. Ihre bloße Existenz führt jedoch zu dem in §§ 741-758 BGB beschriebenen gegenseitigen Bindungen und Nutzungsvorgaben für die Teilhaber: Das Recht zur Nutzung des eigenen Teils unter Schonung der Rechte der anderen, das Recht zur gemeinschaftlichen Verwaltung durch Mehrheitsbeschluss, das Recht und die Pflicht zur gemeinschaftlichen Lasten- und Kostentragung. Diese Gemeinschaft besteht rechtlich neben dem örtlichen Kleingartenverein, was immer dann von Bedeutung ist, wenn nicht alle angeschlossenen Kleingärtner Mitglied des örtlichen Kleingartenvereins sind.

Benutzungsordnung ist sinnvoll

In der Regel fehlt eine Benutzungsregelung. Dabei stünde es dem

örtlichen Kleingartenverein oder der separaten Wassergemeinschaft frei, sich selbst durch Mehrheitsbeschluss (bei der Gemeinschaft § 745 BGB) ein solches Regelwerk zu geben, in dem mit Verbindlichkeit für alle festgelegt wird, wer welche Rechte und Ansprüche betreffend die gemeinschaftlichen Anlagenteile und die einzelnen Parzellenanschlüsse hat, wie und mit welcher Kostenverteilung die Wartung und Instandhaltung des Leitungsnetzes organisiert wird. Ferner kann das Abrechnungsverfahren und die Verteilung eventueller Schwundwassermengen sowie der Zahlungsverzug geregelt werden. Ebenso können manipulative Eingriffe oder grob fahrlässige Störungen von Zählern und Leitungen einer Klärung zugeführt werden oder wie mangelnde Mitwirkung bei der Selbstverwaltung der Gemeinschaft geahndet werden soll. Auch Regelungen über ein Ausscheiden aus der Gemeinschaft oder die Weitergabe von Bruchteilen an (Sonder-)Nachfolger können in einer Benutzungsordnung mit bindender Wirkung getroffen werden.

Ausarbeitung der Benutzungsordnung ist Gemeinschaftsaufgabe

Bislang fehlen solche Benutzungsordnungen zumeist, was insbesondere dann zu Problemen führt, wenn der Einzelne anders denkt und handelt, als es die Interessen der Gemeinschaft erfordern. In diesen Fällen fehlen den Rechtsträgern gegenwärtig oft Möglichkeiten, ihre Interessen gegenüber dem Einzelnen durchzusetzen oder widerstreitende Interessen zu einem Ausgleich zu bringen, der alle Beteiligten zufriedenstellt. Denn wo die einzelnen Rechte und Pflichten, aber auch deren Grenzen nicht schriftlich festgehalten und bestimmbar sind, kann weder ein Recht wahrgenommen und durchgesetzt, noch eine Pflichtverletzung festgestellt und verfolgt werden. Bei der Ausarbeitung einer Benutzungsordnung können sich demgegenüber alle Mitglieder des Rechtsträgers mit ihrer Sicht der Dinge und ihren Interessen einbringen, damit sie auch inhaltlich hinter dem entstehenden Regelwerk stehen. Neue Mitglieder sollten in die Wassergemeinschaft nur aufgenommen werden, wenn sie sich mit der Benutzungsordnung einverstanden erklären.

Spatensticheleien

Grafik: V. Kurtu

Verhältnis Kleingartenverein und Wassergemeinschaft

Besteht neben dem örtlichen Kleingartenverein eine separate Wassergemeinschaft, sind deren Regelungen andere als diejenigen, die das Verhältnis der Mitglieder eines Vereins untereinander bestimmen. Die Satzung des Kolonievereins enthält keine Bestimmungen zum Umgang mit der Wassergemeinschaft und kann sie auch nicht enthalten, weil der Verein keine Regelungen über eine andere Rechtspersönlichkeit treffen kann. Regelmäßig sind die Mitglieder der Wassergemeinschaft jedoch identisch mit den Mitgliedern des örtlichen Kolonievereins. Auch wenn der Kolonieverein in seiner eigenen rechtlichen Verfasstheit Aufgaben der Wassergemeinschaft wahrnehmen sollte, erscheint es unumgänglich, sich der rechtlichen Trennung zwischen Kolonieverein und Wassergemeinschaft bewusst zu sein.

Aus der rechtlichen Trennung von Wassergemeinschaft und Kolonieverein ergibt sich zugleich, dass der Austritt eines Unterpächters aus dem Kolonieverein nicht zugleich seinen Austritt aus der Wassergemeinschaft bedeutet. Denn die Verwaltung der Wassergemeinschaft durch den Kolonieverein ist von der Verwaltung der Mitglieder des Kolonievereins rechtlich getrennt. Der Kolonieverein kann demnach den Austritt eines Mitglieds nicht zum Anlass nehmen, die Wasserversorgung der Parzelle zu beenden. Denn dazu müsste er, selbst soweit er und nicht eine Wassergemeinschaft der Rechtsträger wäre, über eine entsprechende Regelung verfügen, die regelmäßig nicht vorliegt. Genauso wenig aber bedeutet umgekehrt der Austritt aus dem Kolonieverein, dass die Wasserrechnung mit Instandhaltungsumlagen und Verbrauchsentgelten nicht zu bezahlen ist und der Zutritt auf die Parzelle zur Wasseruhrenablesung nicht gewährt werden muss. Denn diese Pflichten sind, wie dargestellt, aufgrund der Teilhabe an der Wassergemeinschaft geschuldet und nicht wegen der Mitgliedschaft im Kolonieverein.

Sabine Gorn

10. Auflage: Bundeskleingartengesetz

Praktiker-Kommentar mit ergänzenden Vorschriften, Dr. Lorenz Mainczyk, 10. überarbeitete Auflage 2010, 506 Seiten, Hardcover, ISBN 978-3-8073-0173-0, Hüthig-Jehle-Rehm Verlag, 34,95 Euro

Die 10. Neuauflage des Handkommentars zum Bundeskleingartengesetz beinhaltet im bewährten Kommentar wieder diverse wichtige Neuerungen im Kleingartenrecht mit den zugehörigen Vorschriften.

Sie erhalten das Buch beim Verlag W. Wächter GmbH, Bismarckstr. 108, 10625 Berlin-Charlottenburg, Mo.– Fr. 8–16 Uhr, Preis bei Abholung 34,95 Euro, bei Versand 37,95 Euro (nur mit schriftlich erteiltem Bankeinzug).