

Rechtsanwalt Uwe Graupeter, Am Bassin 11, 14467 Potsdam

Wasser- und Bungalowgemeinschaft Seddiner
Weg Ferch e.V.
Seddiner Weg 17
OT Ferch
14540 Schwielowsee

vorab per E-Mail: vorstand@wubg-ferch.de

Uwe Graupeter

Rechtsanwalt
Am Bassin 11
14467 Potsdam
Tel. 03 31 – 29 85 13 – 0
Fax 03 31 – 29 85 13 – 33
e-mail: potsdam@graupeter.com

Stadtentwicklung und Planen
Grundstücksentwicklung und Bauen
Kommunalberatung und Zuwendungsrecht

Besuchen Sie uns im Internet:
www.graupeter.com

Unser Zeichen [129/19]

Potsdam, 21.02.2024

Erfordernis des Fortbestandes der Wasser- und Bungalowgemeinschaft Seddiner Weg Ferch e.V. und organisatorische Entscheidungen

Sehr geehrter Herr Rainer,

in der o.a. Angelegenheit baten Sie als Diskussionsgrundlage für die kommende Mitgliederversammlung des Vereins um Darlegung des Erfordernisses der Beibehaltung einer förmlichen Struktur (eingetragener Verein) und organisatorischer Maßnahmen zur Entlastung des Vorstandes. Im Einzelnen Folgendes.

1. **Fortbestehende Aufgaben zur dauerhaften Sicherung der Grundstücke der Vereinsmitglieder mit Trinkwasser**
 - (1) Satzungsgemäße Aufgabe der Wasser- und Bungalowgemeinschaft Seddiner Weg Ferch e.V. (im Folgenden **Verein**) ist es, *die gesicherte Erschließung der Versorgung der Grundstücke der Mitglieder des Vereins mit Trinkwasser dauerhaft*

sicherzustellen. Aufgabe der Gemeinschaft ist es des Weiteren, soweit künftig eine Änderung in der Ver- und Entsorgung mit anderen Medien eintritt, die gemeinschaftlich gelöst werden muss, diese Änderung gemeinschaftlich zu lösen (§ 2 Nr. 1 der Satzung des Vereins).

- (2) Die dauerhafte Sicherstellung der Versorgung mit Trinkwasser ist nicht dadurch erfüllt, dass mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Werder-Havelland (im Folgenden **WAZV**) ein Erschließungsvertrag über die Herstellung der Trinkwasserversorgungsanlage und den Anschluss des Bungalowgebietes Sperlingslust geschlossen wurde und durch die Herstellung der Anlagen und den Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung dieser abgeschlossene Vertrag zwischen dem WAZV und dem Verein auch durch beide Seiten erfüllt wurde.
- (3) Vertragspartner des WAZV für die Abrechnung der Trinkwasserversorgung am Übergabepunkt zwischen dem öffentlichen Netz und dem privaten Netz ist der Verein. Der Verein ist auch Eigentümer der privaten Hauptleitung im Seddiner Weg. Der Verein organisiert auch die Ablesung an den fünf privaten Strängen im Gemeinschaftseigentum der angeschlossenen Eigentümer, die Abrechnung und Kontrolle des Eingangs der Zahlungen der Trinkwasserentgelte der Eigentümer der angeschlossenen Grundstücke und die entsprechende Abrechnung mit dem WAZV. Der Verein ist für die Unterhaltung der Hauptleitung in seinem Eigentum verantwortlich und finanziert erforderliche Aufwendungen gegebenenfalls durch Umlagen von seinen Mitgliedern. Auch und gerade im Hinblick auf die Hauptaufgabe des Vereins – die dauerhafte Sicherung der Trinkwasserversorgung für die Bungalowsiedlung „Sperlingslust“ gibt es daher dauerhaft weiterhin Aufgaben.

2. Konsequenzen, wenn der Verein führungslos – ohne Vorstand – ist oder von Amts wegen aufgelöst wird

- (1) Werden diese Aufgaben – bspw. weil es an einem Vorstand fehlt – nicht mehr erfüllt und werden insbesondere die Trinkwasserentgelte *insgesamt für das Gebiet der Bungalowsiedlung Sperlingslust* nicht mehr an den WAZV gezahlt, ist der WAZV berechtigt - unter den weiteren Voraussetzungen der Satzung des WAZV und der AVBWasserV - bei Zahlungsverzug oder Vernachlässigung der Unterhaltungspflichten mit der Entstehung von Gefahren für das Trinkwasser die Wasserversorgung am Übergabepunkt vom öffentlichen Netz in das private Netz einzustellen. Damit wäre dann das gesamte Gebiet der Bungalowsiedlung „Sperlingslust“ von der Versorgung abgeschnitten, bis die Zahlungen in vollem

Umfang erfolgt sind oder die Störungen der Trinkwasserversorgung im privaten Leitungsnetz beseitigt sind. Da der einzelne Eigentümer/Nutzer der Trinkwasserversorgung für den Bungalow nicht Vertragspartner des WAZV ist, hat er auch keinen Anspruch auf Wiederaufnahme der Trinkwasserversorgung, selbst wenn er vollständig das Entgelt für *sein* Trinkwasser gezahlt hat.

- (2) Sie hatten mir mitgeteilt, dass die Organisation der Abrechnungen und Zahlungen der Trinkwasserentgelte durch die jeweils an dem jeweiligen Hauptstrang angeschlossenen Vereinsmitglieder und die Abrechnung mit dem WAZV und der damit im Zusammenhang stehende Aufwand bei Ihnen als Vereinsvorsitzenden ca. 60 – 80 Stunden im Jahr betragen und im Hinblick auf die Abrechnung mit den angeschlossenen Eigentümern und die Abrechnung mit dem WAZV bei Frau Braun, die für die Kassierung verantwortlich ist, ca. 100 Stunden je Jahr. Diese Arbeit wird aktuell ohne Aufwandsentschädigung oder sonstige finanzielle Leistungen des Vereins an den Vorstand durchgeführt. Sie hatten des Weiteren mitgeteilt, dass es Ihnen bzw. Frau Heinze nicht um eine Entschädigung für den Aufwand, sondern um eine Entlastung von dem Aufwand geht. Der Vorstand ist berufstätig und der Aufwand ist in diesem Zusammenhang auf Dauer nicht zu leisten.

- (3) Tritt der Vorstand zurück und findet sich kein neuer Vorstand, kann unter bestimmten weiteren Voraussetzungen ein (kostenpflichtiger) Notvorstand durch das Amtsgericht bestellt werden. Finden sich dauerhaft keine neuen Vorstandsmitglieder, bleibt nur die Auflösung des Vereins. Bei Auflösung des Vereins fehlt eine Struktur, die die Angelegenheiten der Abrechnung der Trinkwasserversorgung mit dem WAZV und die Unterhaltung der privaten Trinkwasserversorgungsleitung klärt. Bei einem dauerhaft fehlenden Vorstand enden auch irgendwann die Rechte des durch das Amtsgericht bestellten Notvorstandes und wird der Verein *von Amts wegen* aufgelöst. Bei Auflösung des Vereins steht das verbleibende Vermögen *nach Abgeltung berechtigter Forderungen Dritter in gleichen Teilen den Mitgliedern der Gemeinschaft zu und wird* ausgezahlt (§ 15 Abs. 4 der Vereinssatzung). Dies bedeutet in Bezug auf das Eigentum an der Hauptleitung, dass sämtliche Vereinsmitglieder Miteigentümer der Hauptleitung werden und dann gemeinschaftlich nach den Regelungen des Gemeinschaftsrechts über die Unterhaltung der Hauptleitung beschließen müssen und die Kosten tragen müssen und dies als persönliche Schuldner. Gibt es keine Vereinsmitglieder im Zeitpunkt der Auflösung mehr, weil ein Austritt aus dem Verein stattgefunden hat, wird die Hauptleitung praktisch „herrenlos“. Wer dann für die Unterhaltung der Hauptleitung und das Ablesen der Hauptzähler und die Umlage und Beitreibung der Entgelte

verantwortlich ist, vermag ich nicht zu sagen. Ich vermag aber jedenfalls zu sagen, dass dies nicht der WAZV ist.

- (4) Wie bereits oben angedeutet, ist der WAZV dann unter weiteren Voraussetzungen berechtigt, wenn er keine Zahlungen mehr erhält oder wegen fehlender Unterhaltung der privaten Trinkwasserleitung Gefahren für das Trinkwasser drohen, die Versorgung des Gebiets der Bungalowsiedlung „Sperlingslust“ einzustellen. Da keiner der angeschlossenen Grundstücke eine unmittelbare Anbindung an die öffentliche Wasserversorgung hat, sondern jedes Grundstück/jeder Bungalow über einen von fünf Strängen im jeweiligen Gemeinschaftseigentum der angeschlossenen Grundstücke an die private Hauptleitung aktuell im Eigentum des Vereins angeschlossen ist, würde dann die erhebliche und konkrete Gefahr der Einstellung der Trinkwasserversorgung drohen.

3. Empfehlungen

- (1) Um die Funktionsfähigkeit des Vereins bei Entlastung der Vorstandsmitglieder von dem bisherigen Aufwand sicherzustellen, empfehle ich in der nächsten Mitgliederversammlung einen Beschlussvorschlag einzubringen, dass die Abrechnung der Entgelte für die Trinkwasserversorgung zwischen dem Verein und seinen Mitgliedern (den angeschlossenen Eigentümern) sowie die weitere Abrechnung des Vereins mit dem WAZV an einen Dienstleister „outgesourct“ wird. Der Dienstleister handelt dann im Auftrag und als Vertreter des Vereins bei der Abrechnung. Bei Problemen mit der Abrechnung gegenüber einzelnen angeschlossenen Vereinsmitgliedern schlägt der Dienstleister dem Vorstand dann die weiteren Maßnahmen vor, die bspw. in einer Klage gegen den säumigen angeschlossenen Eigentümer auf Zahlung der ausstehenden Entgelte für die Trinkwasserversorgung oder auch in einer Sperrung des Trinkwasseranschlusses des säumigen Eigentümers bestehen können. Diese Entscheidungen bleiben letztendlich beim Vorstand.
- (2) Ich empfehle hier in Vorbereitung der nächsten Mitgliederversammlung auf der Grundlage eines Aufgabenkatalogs drei Angebote von entsprechenden Dienstleistern einzuholen und sich auch Referenzen dieser Dienstleister nachweisen zu lassen.
- (3) In der Mitgliederversammlung ist dann zu beschließen (auf Vorschlag des Vorstands), welcher der Dienstleister für einen bestimmten Zeitraum mit den

Aufgaben nach dem Aufgabenkatalog und zu dem angebotenen Preis beauftragt wird. Es ist des Weiteren zu beschließen, dass die Kosten dieses Dienstleisters durch eine Umlage von allen angeschlossenen Vereinsmitgliedern getragen werden. Da jedes angeschlossene Vereinsmitglied einen Trinkwasseranschluss hat, wäre die Umlage der Kosten dann gleichmäßig auf alle angeschlossenen Mitglieder zu verteilen.

4. Bedeutung der Vereinsstruktur in Zukunft auf in weiteren Fallkonstellationen

- (1) Die vorstehenden Ausführungen sollen die Hauptaufgabe des Vereins, deren dauerhafte Fortführung in Zukunft und Regelungen zur Entlastung des Vorstands von den wiederkehrenden Tätigkeiten zur Durchführung der Hauptaufgabe des Vereins dargelegt haben.

Nachfolgend noch kurze Hinweise und Anmerkungen zu weiteren Gründen des Erfordernisses und der Zweckmäßigkeit des dauerhaften Fortbestandes des Vereins.

- (2) Nach dem vorstehend zitierten § 2 Nr. 1 Satz 2 der Vereinssatzung ist es auch Aufgabe des Vereins *soweit künftig eine Änderung in der Ver- und Entsorgung mit anderen Medien eintritt, die gemeinschaftlich gelöst werden muss, diese Änderung gemeinschaftlich zu lösen*. Ich denke hier in erste Linie an die Abwasserentsorgung, die aktuell noch über abflusslose Sammelgruben im Gebiet der Bungalowsiedlung „Sperlingslust“ erfolgt. Ich gehe jedoch davon aus, dass in der Zukunft auch die Erschließung mit einer zentralen Abwasserentsorgung des Gebietes durch den WAZV thematisiert wird. Gibt es dann den Verein nicht mehr, so muss sich jedes einzelne Grundstück und jeder einzelne Eigentümer mit dem WAZV auseinandersetzen, wenn dieser einen Anschluss - und Benutzungszwang an die öffentliche Abwasserentsorgung durchsetzen will und dazu entsprechende Anschlussbeiträge oder Kostenersatz für die Anschlussleitungen erhebt. Hier ist nur ein in einem rechtlichen Rahmen organisierter Verein in der Lage, mit dem WAZV – ähnlich wie bei dem Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage – auf „Augenhöhe“ zu verhandeln und Regelungen zu treffen, die günstiger für das einzelne Vereinsmitglied als Eigentümer sind, als ein vorgehendes WAZV nach dem gesetzlichen Regelungen.
- (3) Ich denke des Weiteren an den künftigen Ausbau der beiden öffentlichen Erschließungsstraßen Beelitzer Straße und Seddiner Weg zur Erschließung der Bungalowsiedlung Sperlingslust. Beide Straßen sind im Bestand Märkische Sandpisten. Damit sind sie rechtlich noch nicht endgültig ausgebaut mit der Folge, dass das Erschließungsbeitragsrecht des Baugesetzbuches Anwendung findet,

wonach bis zu 90 % der Kosten auf die Eigentümer der jeweils anliegenden Grundstücke erhoben werden können. M.a.W., es findet nicht das im Land Brandenburg abgeschaffte Straßenausbaubeitragsrecht Anwendung mit der Folge, dass Ausbaukosten ausschließlich durch die Gemeinde zu tragen wären, sondern es findet über § 242 Abs. 9 BauGB das Erschließungsbeitragsrecht Anwendung, wenn sich die Gemeinde zum Ausbau entschließen sollte. Auch hier kann ein gut organisierter Verein gegensteuern, indem bspw. Regelungen zur bloßen *Unterhaltung* der beiden Straßen und deren Kostentragung mit der Gemeinde Michendorf vereinbart werden anstelle des kostenintensiven Ausbaus einer oder beider Erschließungsstraßen. Zwar hat die Gemeinde grundsätzlich ein Ermessen über das ob und wie des Ausbaus und, wenn sie sich für ein ob des Ausbaus entschließt, kann zumindest durch den Verein auch über das wie des Ausbaus (möglichst wenig kostenintensiv) mit der Gemeinde verhandelt werden.

- (4) In beiden Fällen sind einzelne Eigentümer und auch eine Gruppe von nicht organisierten Eigentümern („Bürgerinitiative“) nicht in der Lage mit einer entsprechenden Verhandlungsposition, wie ein rechtsfähiger Verein zu verhandeln, um sodann seinen Mitgliedern das Verhandlungsergebnis in einer Mitgliederversammlung zur Entscheidung vorzulegen.
- (5) Die beiden vorbenannten Beispiele sind nicht abschließend. Aus meiner anwaltlichen Praxis ist mir bspw. bekannt, dass es (auch von mir beratene) Kommunen gibt, die wenn es um einen Bebauungsplan, eine andere bauplanungsrechtliche Satzung oder Infrastrukturmaßnahmen in einem Gebiet geht, öffentlich-rechtliche Verträge nicht mit Einzelpersonen oder nicht rechtsfähigen Bürgerinitiativen abschließen, sondern stets nur mit rechtsfähigen juristischen Personen, wozu eben auch ein Verein gehört.
- (6) Auch aus diesen nicht abschließend benannten Gründen sehe ich es als sehr zweckmäßig an, den Fortbestand des Vereins auch durch Entlastung des Vorstands von dem laufenden Aufwand des Vereins sicherzustellen.

Bei Rückfragen stehe ich jederzeit gern zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen



Graupeter
Rechtsanwalt