

# Satzung des Vereins „[Brunnenanlage Rudower Blumenviertel] e. V.“

## Präambel

Im Rudower Blumenviertel in Berlin droht eine Reihe von Kellern durch Grundwasser zu vernässen, sofern das Grundwasser nicht abgesenkt wird. Die bestehende, noch vom Land Berlin betriebene Grundwasserregulierungsanlage ist bis längstens 31. Dezember 2021 in Betrieb und muss sodann ersetzt werden. Um die neue Grundwasserregulierungsanlage zu planen, zu errichten und zu betreiben, gründen betroffene Grundeigentümer den Verein „[Brunnenanlage Rudower Blumenviertel] e. V.“. Die Planung, die Errichtung und den Betrieb der neuen Grundwasserregulierungsanlage soll der Verein (durch Beauftragung eines Dritten) übernehmen. Die entstehenden Kosten sollen durch die Mitgliedsbeiträge für die prognostizierte Lebensdauer der Grundwasserregulierungsanlage von **20 Jahren** finanziert werden.

## § 1 Name, Sitz und Geschäftsjahr

- 1.1 Der Verein führt den Namen „[Brunnenanlage Rudower Blumenviertel]“. Er soll in das Vereinsregister eingetragen werden und danach den Namen „[Brunnenanlage Rudower Blumenviertel] e. V.“ führen.
- 1.2 Der Verein hat seinen Sitz in Berlin.
- 1.3 Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## § 2 Zweck

- 2.1 Der Zweck des Vereins ist die Planung, die Errichtung und der Betrieb einer Grundwasserregulierungsanlage, mit welcher der Grundwasserstand in den Berliner Ortsteilen Rudow und Buckow und dort in dem Gebiet eingegrenzt von den Straßen ..., ..., ... und ... (nachfolgend als **Rudower Blumenviertel** bezeichnet) auf ein Niveau von maximal [32,26 m ü. NHN] abgesenkt wird. Damit sollen die im Rudower Blumenviertel gelegenen Keller vor Grundwasser geschützt werden.
- 2.2 Der Satzungszweck soll durch die Beauftragung eines Dritten, voraussichtlich der Berliner Wasserbetriebe (BWB), mit der Planung, der Errichtung und dem Betrieb der Anlage sowie der Erhebung der Mitgliedsbeiträge verwirklicht werden.

## § 3 Mitgliedschaft

- 3.1 Mitglieder des Vereins können nur werden:
  - a) natürliche und juristische Personen, die Eigentümer oder Bruchteilseigentümer von im Rudower Blumenviertel belegenen Grundstücken sind oder aufgrund einer im Grundbuch eingetragenen Vormerkung Anspruch auf Eigentumserwerb in Bezug auf solche Grundstücke haben,

- b) Eigentümergemeinschaften nach dem WEG, deren Grundstück im Rudower Blumenviertel gelegen ist.

Erbbaurechte sind Grundeigentum gleichgestellt.

- 3.2 Die in § 3.1 beschriebenen Rechte werden nachfolgend als **Grundbesitz** bezeichnet.
- 3.3 Die Mitgliedschaft ist abweichend von § 38 BGB vererblich, wenn im Zeitpunkt des Erbfalls durch den oder die Erben die Voraussetzungen nach § 3.1 erfüllt werden.
- 3.4 Jedes Mitglied ist verpflichtet, im Falle der Veräußerung seines Grundbesitzes seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, Mitglied des Vereins zu werden und jeden weiteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten. Klarstellend gilt dies auch im Fall der Veräußerung des Grundbesitzes in Erfüllung eines Vermächtnisses aufgrund letztwilliger Verfügung. Die Mitgliedschaft endet, wenn das verfügende Vereinsmitglied keinen Grundbesitz nach § 3.1 mehr hat und der Erwerber des Grundbesitzes Mitglied des Vereins geworden ist.

#### § 4 Aufnahme in den Verein

- 4.1 Der Erwerb der Mitgliedschaft erfordert einen Aufnahmeantrag in schriftlicher oder elektronischer Form, der an den Vorstand zu richten ist. Dabei soll der Antragsteller durch einen aktuellen Grundbuchauszug oder in anderer Weise glaubhaft machen, dass er die Voraussetzungen nach § 3.1 erfüllt.
- 4.2 Der Vorstand hat die Aufnahme zu bestätigen, wenn der Antragsteller zum Zeitpunkt der Aufnahme die Voraussetzungen nach § 3.1 erfüllt.

#### § 5 Dauer der Mitgliedschaft

- 5.1 Die Mitgliedschaft beginnt mit der Bestätigung des Vorstands nach § 4.2 und deren Zugang beim neuen Mitglied.
- 5.2 Die Mitgliedschaft endet mit dem Jahr, in dem die vom Verein zu errichtende Grundwasserabsenkungsanlage planmäßig außer Betrieb gesetzt wird, weil sie verschlissen sein wird und erneuert werden muss. Wird die Betriebsdauer der Anlage verlängert, verlängert sich auch die Mitgliedschaft um den entsprechenden Zeitraum. Unabhängig davon endet die Mitgliedschaft mit dem Ablauf des **[31.12.2041]**.
- 5.3 Jedes Mitglied hat ein Sonderkündigungsrecht, wenn sein Keller trotz Inbetriebnahme der Grundwasserregulierungsanlage durch Grundwasser vernässt ist, weil der Grundwasserstand nicht bis auf das in § 2.1 genannte Niveau abgesenkt wurde, dieser Zustand für einen längeren Zeitraum, wenigstens aber **[drei] Monate**, anhält und keine zumutbare Abhilfe möglich ist. Das Mitglied soll das Anhalten der Vernässung dokumentieren (z. B. durch datierte Fotos) und die Unterlagen der Kündigung beifügen. Das Vorliegen der Voraussetzungen für das Sonderkündigungsrecht soll

vom Vorstand binnen **[zwei] Monaten** nach der Kündigung geprüft werden. Mit der Feststellung, dass die Voraussetzungen vorliegen, endet die Mitgliedschaft des jeweiligen Mitglieds und sind diesem die seit der Kündigung gegebenenfalls gezahlten Mitgliedsbeiträge zurückzuzahlen.

- 5.4 Das Recht zur außerordentlichen Kündigung der Mitgliedschaft nach Maßgabe allgemeiner Grundsätze bleibt unberührt.
- 5.5 Die Kündigung bedarf der schriftlichen oder elektronischen Form. Die Kündigung ist an den Vorsitzenden des Vorstands zu richten.
- 5.6 Der Ausfall an Mitgliedsbeiträgen, der durch den Austritt eines Mitglieds aus dem Verein entsteht, muss auf die verbleibenden Mitglieder im Wege einer Erhöhung der Beiträge durch Änderung der Beitragssatzung verteilt werden.

## **§ 6 Mitgliedsbeiträge**

- 6.1 Von den Mitgliedern werden jährlich Beiträge erhoben. Diese müssen finanzieren:
  - a) die Verwaltungskosten des Vereins einschließlich der Kosten, die für die Erhebung der Mitgliedsbeiträge durch einen gegebenenfalls hiermit beauftragten Dritten entstehen (§ 2.2), sowie der Kosten für eine etwaige Vergütung des Vorstands (§ 8.3), für eine etwaige Haftpflichtversicherung (§ 8.4) und für einen gegebenenfalls bestellten Geschäftsführer (§ 11),
  - b) die Aufwendungen einschließlich etwaiger Finanzierungskosten, die für die Planung, die Errichtung und den Betrieb der Grundwasserregulierungsanlage entstehen.
- 6.2 Die Höhe der Mitgliedsbeiträge zur Deckung des Finanzbedarfs, der sich aus § 6.1 Satz 2 ergibt, wird durch eine **[jährlich]** fortzuschreibende Wirtschaftsplanung bestimmt. Der Vorstand erstellt hierzu jeweils einen Entwurf, der durch die Mitgliederversammlung beschlossen wird. Der Finanzbedarf soll gleichmäßig über die Nutzungsdauer der Grundwasserregulierungsanlage verteilt werden, um weitest möglich gleichbleibende Jahresbeiträge zu gewährleisten.
- 6.3 Die Bemessung der von den Mitgliedern im Einzelnen zu erhebenden Jahresbeiträge (Beitragsmaßstab) wird durch eine Beitragssatzung bestimmt. Der Vorstand erstellt hierfür einen Entwurf, der durch die Mitgliederversammlung mit einer Mehrheit von mindestens der Hälfte der insgesamt vorhandenen Stimmen beschlossen werden muss. Der jeweilige Mitgliedsbeitrag bemisst sich insbesondere nach dem Ausmaß, in dem das Mitglied von der Grundwasserregulierungsanlage profitiert. Das Ausmaß richtet sich nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Maßgeblich ist jeweils das im Grundbuch unter einer laufenden Nummer geführte Grundstück.
- 6.4 Die Vereinsmitglieder sind verpflichtet, dem Vorstand und dem mit der Erhebung der Mitgliedsbeiträge gegebenenfalls beauftragten Dritten die Daten in Bezug auf ihre

Grundstücke im Rudower Blumenviertel mitzuteilen und deren Speicherung zu gestatten, soweit dies für die Ermittlung der Mitgliedsbeiträge erforderlich ist. Die Vereinsmitglieder werden entsprechende Einwilligungserklärungen abgeben, die vom Vorstand vorbereitet und auf das unabdingbare Maß beschränkt werden.

6.5 Bis zu dem Beschluss über die Beitragssatzung beträgt der Beitrag 5,00 Euro.

## **§ 7 Organe des Vereins**

Organe des Vereins sind der Vorstand und die Mitgliederversammlung.

## **§ 8 Vorstand**

8.1 Der Vorstand des Vereins besteht aus

- a) dem 1. Vorsitzendem,
- b) dem 2. Vorsitzenden,
- c) dem Schatzmeister,
- d) dem Schriftführer.

Vorstandsmitglieder können nur Mitglieder des Vereins werden. Die Vereinigung mehrerer Vorstandsämter in einer Person ist unzulässig.

8.2 Der Verein wird gerichtlich und außergerichtlich jeweils durch zwei Mitglieder des Vorstands, von denen mindestens eines der 1. oder der 2. Vorsitzende sein muss, gemeinschaftlich vertreten.

8.3 Die Mitglieder des Vorstands sind grundsätzlich ehrenamtlich tätig. Sie haben Anspruch auf Ersatz der ihnen entstandenen angemessenen Aufwendungen. Die Mitgliederversammlung kann für einzelne oder alle Mitglieder des Vorstands eine angemessene Vergütung bis zu einer Höhe von 720,00 Euro jährlich beschließen.

8.4 Auf Verlangen der Mitglieder des Vorstands ist auf Kosten des Vereins eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, die eine etwaige Haftung der Vorstandsmitglieder gegenüber dem Verein und gegenüber Dritten abdeckt.

## **§ 9 Amtsdauer des Vorstands**

9.1 Der erste Vorstand wird von der Mitgliederversammlung für die Dauer von fünf Jahren gewählt. In der Folgezeit beträgt die Amtszeit des Vorstands jeweils zwei Jahre. Der Vorstand bleibt jedoch bis zur Neuwahl des Vorstandes im Amt. Die Wiederwahl ist zulässig.

9.2 Bei Beendigung der Mitgliedschaft im Verein endet auch das Amt des Vorstands.

- 9.3 Scheidet ein Mitglied des Vorstands während der Amtsperiode aus, so wählt der Vorstand ein Ersatzmitglied für die restliche Dauer der Amtsperiode des Ausgeschiedenen.

## **§ 10 Beschlussfassung des Vorstands**

- 10.1 Der Vorstand fasst seine Beschlüsse in Vorstandssitzungen, die vom 1. Vorsitzenden oder vom 2. Vorsitzenden schriftlich oder per E-Mail einberufen werden. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei Vorstandsmitglieder, darunter der 1. Vorsitzende oder der 2. Vorsitzende, anwesend sind. Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Leiters der Vorstandssitzung.
- 10.2 Die Vorstandssitzung leitet der 1. Vorsitzende, bei dessen Abwesenheit der 2. Vorsitzende. Die Beschlüsse des Vorstands sind zu protokollieren und vom Sitzungsleiter zu unterschreiben.

## **§ 11 Geschäftsführung**

Der Vorstand kann mit Zustimmung der Mitgliederversammlung für Organisation und Leitung der Vereinsarbeit einen Geschäftsführer bestellen oder abberufen und mit diesem einen Arbeits- oder Dienstvertrag abschließen. Der Vorstand ist gegenüber dem Geschäftsführer weisungsberechtigt.

## **§ 12 Mitgliederversammlung**

- 12.1 Die Mitgliederversammlung entscheidet über Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung. Zu ihren Aufgaben gehören insbesondere:
- a) Wahl und Abberufung der Vorstandsmitglieder,
  - b) Entgegennahme des Jahresberichts des Vorstands, Entlastung des Vorstands,
  - c) Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan,
  - d) Verabschiedung einer Beitragssatzung und Beschlussfassung über die Änderung der Satzung,
  - e) Beschlussfassung über Abschluss und Beendigung von Verträgen mit Betreibern der Grundwasserregulierungsanlage,
  - f) Beschlussfassung über die Auflösung des Vereins.
- 12.2 Mindestens einmal im Jahr, möglichst im letzten Quartal, findet eine ordentliche Mitgliederversammlung statt. Sie wird von dem 1. Vorsitzenden, bei dessen Verhinderung von dem 2. Vorsitzenden, mit einer Frist von mindestens zwei Wochen schrift-

lich oder per E-Mail unter Bekanntgabe der Tagesordnung einberufen. Die Tagesordnung kann von der Mitgliederversammlung ergänzt oder geändert werden. Eine außerordentliche Mitgliederversammlung kann jederzeit vom Vorstand einberufen werden und ist auf Verlangen eines Fünftels der Mitglieder einzuberufen.

- 12.3 Die Mitgliederversammlung wird vom 1. Vorsitzenden, bei dessen Verhinderung von einem anderen Vorstandsmitglied geleitet. Ist kein Vorstandsmitglied anwesend, bestimmt die Versammlung einen Leiter.
- 12.4 Die Mitgliederversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens ein Viertel der Stimmen anwesend ist. Im Fall der Beschlussunfähigkeit muss der Vorstand innerhalb von zwei Wochen eine zweite Mitgliederversammlung mit der gleichen Tagesordnung einberufen. Diese ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der erschienenen Stimmen beschlussfähig, wenn in der Einladung hierauf hingewiesen wird.
- 12.5 Jedes Mitglied hat für jedes unter einer laufenden Nummer im Grundbuch gebuchte Grundstück für den Grundbesitz eine Stimme. Haben mehrere Personen Rechte an einem Grundbesitz (z. B. eine Bruchteilsgemeinschaft, Wohnungseigentümergeinschaft oder Erbengemeinschaft), haben diese hierfür nur eine Stimme. Gleiches gilt bei einer GbR als Eigentümerin des Grundbesitzes. Minderjährige Mitglieder müssen sich von ihren gesetzlichen Vertretern vertreten lassen.
- 12.6 Die Mitgliederversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Leiters der Versammlung. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Satzungsänderungen bedürfen einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen gültigen Stimmen. Die Abstimmungen erfolgen mündlich (offen) oder, wenn ein Viertel der anwesenden Mitglieder dies verlangt, schriftlich (geheim).
- 12.7 Für Wahlen gilt: Hat im ersten Wahlgang kein Kandidat die Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen erreicht, findet eine Stichwahl zwischen den beiden Kandidaten mit den höchsten Stimmzahlen statt. Wählbar ist jedes Mitglied, welches das 18. Lebensjahr vollendet hat.
- 12.8 Über die Mitgliederversammlung führt der Schriftführer ein Protokoll. Bei dessen Abwesenheit bestimmt der Versammlungsleiter einen Protokollführer. Das Protokoll soll mindestens die folgenden Feststellungen enthalten: Ort und Zeit der Versammlung, die Person des Versammlungsleiters und des Protokollführers, die Zahl der erschienenen Mitglieder, die Tagesordnung, die einzelnen Beschlüsse, das jeweilige Abstimmungsergebnis, dessen Feststellung und die jeweilige Art der Abstimmung (mündlich oder schriftlich). Es ist vom Versammlungsleiter und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

## **§ 13 Auflösung des Vereins**

- 13.1 Der Verein kann erst nach Ablauf des in § 5.2 Satz 3 genannten Zeitpunkts aufgelöst werden. Hierfür ist ein Beschluss der Mitgliederversammlung mit einer Mehrheit

von zwei Dritteln der abgegebenen gültigen Stimmen erforderlich. Hiervon unberührt bleiben die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen, die eine Auflösung erfordern (z. B. Insolvenz)

13.2 Die Mitgliederversammlung beschließt auch über die Art der Liquidation und die Verwertung des verbleibenden Vermögens.

Vorstehende Satzung wurde in der Gründungsversammlung vom \_\_\_\_\_ verabschiedet.

Berlin, den \_\_\_\_\_

ENTWURF