

## **Struktur der Kleingartenanlage „Meisenbühl“**

### **1.) Die Aufteilung der Kleingartenanlage in Parzellen und Kleingarteneinheiten:**

Alle Kleingärten der Anlage werden durch einen vom öffentlichen Gut von Osten nach Westen verlaufenden Aufschließungshauptweg und einen im oberen Drittel liegenden Aufschließungsnebenweg aufgeschlossen. Der Aufschließungshauptweg mündet am Westende in den entlang des Lainzer Tiergartens verlaufenden Wanderweg. Der Aufschließungsnebenweg zweigt zwischen den Parzellen 34 und 36 zunächst Richtung Norden verlaufend ab, zweigt nach 2 Parzellen im rechten Winkel Richtung Westen ab, endet als befahrbarer Aufschließungsweg vor der Parzelle 51 und setzt sich über die Parzelle 51 als 1,2 m breiter Fußweg bis zur Parzelle 50 fort, wo er ohne Verbindung mit einem weiteren Wegenetz endet. Ein weiterer 1,2 m breiter Fußweg führt vom Aufschließungsnebenweg entlang der nördlichen Siedlungsgrenze bis zum Parkplatz und endet dort mit Zugang zum öffentlichen Gut (Berta Karlikgasse 6), Nur der Aufschließungshauptweg trägt im Flächenwidmungsplan die Bezeichnung „öffentlicher Durchgang“.

Die Versorgungsanlagen (Gas, Wasser und Kanal) verlaufen unterhalb der Aufschließungswege. Auf dem Aufschließungshauptweg stehen Masten für die Strom- und die Telefonleitung. Die Parzellen 2, 4, 6 und 50 sowie 54, 55, 56 sind nicht an die Versorgungsanlagen Wasser und Kanal angeschlossen, die Parzelle 16 hat nur einen Wasseranschluss aber keinen Kanalanschluss. Die im Osten anschließenden Parzellen 50, 54, 55 und 56 werden von außerhalb der Kleingartenanlage liegenden Anschlussmöglichkeiten mit Wasser und Kanal versorgt.

Sämtliche Kleingartenparzellen und die Aufschließungswege stehen im Privateigentum der Gartenbesitzer. Auf Grund der Eigentumsstruktur lässt sich die Anlage juristisch in drei Teile gliedern:

1.) Unteres Drittel: Für jede Gartenparzelle besteht ein eigener, jeweils im Einzeleigentum stehender Grundbuchskörper. Der Aufschließungshauptweg ist von keinem eigenen Grundbuchskörper erfasst. Er verläuft in diesem Bereich auf der Grenze zwischen der nördlichen und der südlichen Reihe der Kleingartenparzellen, wobei die Grenze größtenteils in der Mitte des Aufschließungshauptweges verläuft. Die unterste Parzelle 2 wird jedoch durch den Aufschließungsweg in 2 Teile geteilt. Der südliche Teil davon ist im Flächenwidmungsplan als Parkplatz ausgewiesen. 14 der 15 Parzellen des unteren Drittels teilen sich auf Grund der Eigentümerstruktur auf 8 Gärten auf. Die 15. Parzelle (Nr. 2) wird verrechnungsmäßig einer Kleingarteneinheit des mittleren Drittels zugeschlagen.

2.) Mittleres Drittel: Alle 13 Parzellen und die Wegparzelle stehen im Miteigentum. 12 der Gartenparzellen teilen sich auf 9 Kleingarteneinheiten auf. Die 13. Parzelle (Nr. 29) bildet mit 2 weiteren Parzellen des oberen Drittels eine Kleingarteneinheit.

3.) Oberes Drittel: Hier stehen die Gartenparzellen und die für die Aufschließungswege bestehenden Trennstücke jeweils im Einzeleigentum. Die Grenze für die Trennstücke verläuft in der Mitte der Aufschließungswege. Die Trennstücke werden jeweils den angrenzenden Gartenparzellen zugeschlagen. Die 28 Gartenparzellen (plus 3 weitere, die nicht an den Versorgungsleitungen angeschlossen sind) teilten sich bis zum Betriebsjahr 2017 auf 15 Gärten auf. Ab dem Betriebsjahr 2018 bestehen infolge der Veräußerung der Parzelle 37, die bisher mit 3 weiteren Parzellen eine Kleingarteneinheit gebildet hat, 16 Gärten.

In der gesamten Anlage bestanden bis Ende 2017 als Verrechnungseinheiten (Kopfquote dzt. 32) Kleingarteneinheiten; 2018 sind es 33 Kleingarteneinheiten.

## **Die Entstehung des Verteilungsschlüssels:**

Kanal und Wasserleitung sind 1990 errichtet worden. Erst seit damals laufen gemeinsame Betriebs- und Reparaturkosten auf, die jährlich auf die jeweiligen Mitglieder der 3 Betreibergemeinschaften (Wasser, Kanal und Weg) aufgeteilt werden. Die Beteiligten einigten sich zunächst auf folgende Aufteilung:

- Abfallentsorgung: Kopfquote je Kleingarteneinheit mit bestehendem Gebäude
- Wasserverbrauch und Kanalgebühr: Abrechnung je Wassermesser; die Ablesungsdifferenz zwischen Hauptwasserzähler (Gemeinde Wien) und den Subzählern (Schwund) wird mit einer Kopfquote je Kleingarten (keine Doppelzählung von Mehrfachparzellen) aufgeteilt
- Reparaturen an der Steigleitung der Wasserversorgungsanlage (samt Drucksteigerungsanlage und Absperrventilen): Kopfquote je Wasseranschluss
- Reparaturen an den Wasserzuleitungen: Kopfquote nach Anzahl der von der Zuleitung betroffenen Anschlüsse
- Sonstiges: Kopfquote je Kleingarten (keine Doppelzählung von Mehrfachparzellen)

In der Gruppenversammlung vom 20.6.2008 wurde die Schneeräumung des Aufschließungsweges ab der Wintersaison 2009/10 und die Aufteilung der Kosten mit einer Kopfquote je Kleingarteneinheit beschlossen. In der Gruppenversammlung vom 30.5.2010 wurde diese Aufteilung durch die Festlegung einer weiteren Kopfquote für jene Ganzjahreswohner, die den Aufschließungsweg auch im Winter regelmäßig benützen (es gibt auch Ganzjahreswohner, die den Aufschließungsweg zufolge anderer Möglichkeiten nicht mit Fahrzeugen benützen), ergänzt.

Dieser Verteilungsschlüssel wurde in den Folgejahren regelmäßig ohne jede Beanstandung angewendet.

## **Schriftliche Festlegung des gepflogenen Aufteilungsschlüssels aus Anlass der Gruppenversammlung vom 21.5.2017:**

Die Gruppenleitung hat sich 2017 entschlossen, den gepflogenen Aufteilungsschlüssel auch schriftlich festzulegen. Mit der Einladung zur Gruppenversammlung vom 21.5.2017 wurde der bisher gepflogene Verteilungsschlüssel an die Gruppenmitglieder versandt. In der Gruppenversammlung wurden unter dem Tagesordnungspunkt 4. die erstellten Papiere „Sicherstellung des gepflogenen Betriebs- und Reparaturkostenschlüssels“ und „Beitrittserklärung“, die die Grundsätze der Verwaltung der Gemeinschaftsanlagen, die Darstellung des Betriebs- und Reparaturkostenschlüssels, sowie die erforderlichen Sicherungsmittel enthalten, wurden von den erschienenen Gruppenmitgliedern (lediglich 3 Gartenbesitzer waren nicht erschienen) einstimmig angenommen.

Es wird festgehalten, dass Änderungen des bestehenden Aufteilungsschlüssels nur in einer Gruppenversammlung beschlossen werden können.

**Der Vereinsvorstand**