

Rechtliche Fragen bei Erstellung und Sanierung von Hauseinführungen

Beate Kramer

Oftmals stellt sich die Frage, wer dafür verantwortlich ist, wenn bei undichten Hauseinführungen zwischen Mauerwerk und Hauseinführung – beispielsweise bei Starkregenereignissen – Wasser ins Gebäude eindringt, der Anschlussnehmer als Gebäudeeigentümer oder der Netzbetreiber? Anders als man vermuten könnte, ist die Hauseinführung nicht Teil des Haus- bzw. Netzanschlusses, sondern Teil der baulichen Voraussetzungen für die Verlegung der Anschlussleitung. Für undichte Hauseinführungen trägt demnach grundsätzlich der Anschlussnehmer die Verantwortung. Etwas anderes gilt nur, wenn sich der Netzbetreiber zur Erstellung auch der (dichten) Hauseinführung verpflichtet hat. Der Netzbetreiber hat bei der Errichtung des Hausanschlusses den Anschlussnehmer anzuhören und seine berechtigten Interessen zu wahren. Bei Beachtung dieser Voraussetzungen kann auch eine nachträgliche Änderung des Trassenverlaufs zulässig sein, welcher der Anschlussnehmer mit seiner (ordnungsgemäß errichteten und betriebenen) Kundenanlage folgen muss. Besteht im Einzelfall eine überlange Wasserhausanschlussleitung kann der Netzbetreiber vom Anschlussnehmer verlangen, dass dieser auf seine Kosten einen Wasserzählerschacht oder -schrank an der Grundstücksgrenze errichtet.

Ziel dieser Zusammenfassung ist es, einen Überblick über die Problemkreise und die daraus resultierenden rechtlichen Fragen bei der Erstellung und Sanierung von Hauseinführungen zu geben [1]. In diesem Zusammenhang sind auch stets die entsprechenden Fragestellungen im Hinblick auf Netz- bzw. Hausanschlüsse zu beantworten. Schwerpunktmäßig werden im Folgenden zum einen mögliche Schadensersatzforderungen des Anschlussnehmers infolge „undichter“ Hauseinführungen und zum anderen damit in Verbindung stehende praxisrelevante (Sonder-)Fallkonstellationen beleuchtet. Abschließend wird noch auf verschiedene Kundenpflichten hinsichtlich des Hausanschlusses eingegangen.

Haftung für „undichte“ Hauseinführungen

Wenn über „undichte“ Hauseinführungen Wasser in ein Gebäude eindringt, liegt der Gedanke nahe, für dadurch entstehende Schäden Ersatz beim örtlichen Wasserversorger oder Netzbetreiber (beide im Folgenden nur noch als „Netzbetreiber“ bezeichnet) zu verlangen. „Hauseinführungen“ meint in diesem Zusammenhang Mauerdurchführungen bzw. ähnliche Bauten, die es ermöglichen, Netz- und Hausanschlüsse (im Folgenden als „Hausanschlüsse“ bezeichnet) – also Rohre bzw. Kabel für Strom, Gas, Wasser – in ein Gebäude einzuführen. Fraglich ist deshalb insbesondere, ob vertragliche Ansprüche gegen den Netzbetreiber bestehen, wenn bspw. durch ein Hochwasserereignis Wasser zwischen Mauerwerk und undichter Hauseinführungen in ein Gebäude eindringt.

Allgemeines zum Hausanschluss

Dem Netzbetreiber obliegt ein Alleinbestimmungsrecht zu Art, Zahl und Lage des Hausanschlusses [2]. Für gewöhnlich erfolgt die Dimensionierung des Anschlusses nach

Erfahrungswerten des Netzbetreibers unter besonderer Berücksichtigung des infrage kommenden Materials und der Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik. Allerdings sind die Beteiligung des Anschlussnehmers, insbesondere hinsichtlich möglicher Haftungsproblematiken, dessen Interessen sowie eine i.d.R. gewünschte kostengünstige Errichtung zu beachten.

Vertraglicher Anspruch auf Schaffung einer Abdichtung

Zunächst ist fraglich, ob ein vertraglicher Anspruch des Anschlussnehmers auf Schaffung einer abgedichteten Hauseinführung durch den Netzbetreiber gegeben ist. Dies soll im Folgenden am Beispiel eines Wasserversorgungsunternehmens dargestellt werden; die Darstellungen gelten aber auch für Strom- bzw. Gasnetzbetreiber, in rechtlicher Hinsicht erfolgt dort die Begründung dann über vergleichbare Regelungen in der N(D)AV.

Sobald Wasserversorgungsunternehmen für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und die Versorgung mit Wasser Vertragsmuster oder Vertragsbedingungen verwenden, die für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert sind, gilt die Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV). § 10 Abs. 3 AVBWasserV bestimmt, dass Hausanschlüsse zu den Betriebsanlagen des Wasserversorgungsunternehmens gehören und in dessen Eigentum stehen. Hausanschlüsse sind hierbei die Verbindung des Verteilungsnetzes mit der Kundenanlage. Sie beginnen an der Abzweigstelle des Verteilungsnetzes und enden mit den Hauptabsperrvorrichtungen. Betrachtet man dies in seiner Gesamtheit, könnten auch Hauseinführungen hiervon umfasst sein, da diese im Regelfall zwischen der Abzweigung vom Verteilnetz und

der Hauptabsperrvorrichtung, die sich meist innerhalb des Gebäudes befindet, liegen. § 10 Abs. 3 S. 4 AVBWasserV sieht jedoch vor, dass der Anschlussnehmer selbst die baulichen Voraussetzungen für eine sichere Errichtung des Hausanschlusses zu schaffen hat [3]. Dementsprechend obliegt dem Anschlussnehmer neben der Herstellung des Mauerdurchbruchs grundsätzlich auch die Abdichtung des Mauerdurchbruchs nach Einführung des Hausanschlusses [4]; dies umfasst auch die Herstellung und Abdichtung der Hauseinführung. Hieran ändert auch eine Erwähnung des „Undichtwerdens“ in § 10 Abs. 7 AVBWasserV nichts. Zwar hat der Anschlussnehmer dem Wasserversorgungsunternehmen unverzüglich mitzuteilen, dies gilt jedoch nur für das „Undichtwerden“ des Hausanschlusses, nicht aber das „Undichtwerden“ der Hauseinführung [3].

Der Begriff des Hausanschlusses umfasst damit nicht den Mauerdurchbruch einschließlich Hauseinführung und deren Abdichtung, dieser ist Teil der baulichen Voraussetzungen für die Errichtung des Hausanschlusses, für die der Anschlussnehmer verantwortlich ist. Als Folge dessen hat grundsätzlich der Anschlussnehmer auch die Gefahr für die sachgemäße Ausführung dieser Arbeiten und daher die Verantwortung für evtl. später auftretende Undichtigkeiten und Schäden am Mauerwerk oder im Gebäude zu tragen. Demnach scheidet ein Schadensersatzanspruch gegen den Netzbetreiber im Regelfall aus.

Haftung aufgrund eines zusätzlichen Werkvertrages

Trotz einer fehlenden Verpflichtung aus dem Anschlussverhältnis ist es dennoch möglich und in der Praxis bei einigen Netzbetreibern die Regel, dass die Hauseinführung im Rahmen der Erstellung des Hausanschlusses vom Netzbetreiber hergestellt wird. Durch die (freiwillige) Übernahme von

Pflichten des Anschlussnehmers mit dessen Einverständnis ist im Regelfall hinsichtlich des Anbringens der Hauseinführung von einem (konkludenten) Vertragsschluss zwischen Anschlussnehmer und Netzbetreiber auszugehen. Ist dies geschehen, so kann ein Mangel der Hauseinführung zu werkvertraglichen Gewährleistungsansprüchen führen, wie z.B. Nachbesserung und ggf. Schadensersatz. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass grundsätzlich die Verjährungsfrist des BGB gem. § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB greift, wonach bei einem Bauwerk eine Verjährungsfrist von fünf Jahren gilt. Diese Verjährungsvorschriften werden hierbei nur ausnahmsweise von den Vorschriften der „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen“ (VOB/B) verdrängt, nämlich dann, wenn die Anwendbarkeit der VOB/B ausdrücklich vereinbart wurde. Soweit der Netzbetreiber werkvertraglich also zur Herstellung einer „dichten“ Hauseinführung verpflichtet ist und dieser geschuldete Erfolg nicht eintritt, liegt ein Mangel vor, für den er nach den Regeln des Werkvertragsrechts haftet [3].

Sonderfall: Überlange Wasserhausanschlussleitungen

Einen Sonderfall bilden überlange Wasserhausanschlussleitungen. Nach § 11 AVBWasserV, kann das Wasserversorgungsunternehmen bspw. im Falle einer überlangen Hausanschlussleitung verlangen, dass der Anschlussnehmer auf eigene Kosten einen Wasserzählerschacht/-schrank an der Grundstücksgrenze errichtet [5]. Hintergrund dieser Regelung ist, dass der Wasserversorger Eigentümer des Hausanschlusses ist und damit für die Unterhaltung, Reparaturen, Erneuerung die Kosten zu tragen hat. Wann ein Wasserhausanschluss als „überlang“ anzusehen ist, richtet sich maßgeblich nach den örtlichen Verhältnissen und somit nach der jeweils im Versorgungsgebiet vor-



Bild 1: Wasserdurchlässige Gebäudeeinführung



Bild 2: Undichte Kabeldurchführung

handenen üblichen Leitungslänge [6]. Mit Errichtung des Wasserzählerschanks/-schachtes verlegt das Wasserversorgungsunternehmen die Hauptabsperrvorrichtung und den Wasserzähler in dem Schacht/Schrank; d.h. für die überlange Anschlussleitung, die dann Kundenanlage ist, trägt der Anschlussnehmer die Verantwortung. Hinter dem Wasserzählerschacht bzw. -schrank beginnt in solchen Fällen (dann schon) die Kundenanlage.

Sonderfall: Änderung des Trassenverlaufs bei Sanierung

Oftmals stellt der Netzbetreiber in Vorbereitung der Sanierung von Hausanschlüssen fest, dass der ursprünglich gewählte Trassenverlauf aktuell nicht mehr beibehalten werden kann. Der Netzbetreiber ist dann grundsätzlich berechtigt, nach Anhörung des Anschlussnehmers und unter Berücksichtigung seiner berechtigten Interessen, eine Änderung der Trasse im Rahmen der Sanierung vorzunehmen. Insbesondere besteht kein Bestandsschutz bezüglich einer einmal durch den Netzbetreiber gewählten Trasse. Ändert der Netzbetreiber berechtigter Weise den Verlauf der Hausanschlussleitung, muss der Anschlussnehmer dieser geänderten Trassenführung mit seiner Kundenanlage „folgen“, seine Kundenanlage also u.U. anpas-

sen. Was die hieraus resultierenden Kosten anbelangt, so hat der Netzbetreiber die Kosten der Neu-/Umverlegung des Hausanschlusses zu tragen. Allerdings trägt der Anschlussnehmer die Kosten der erforderlichen Anpassungen der Kundenanlage an den neuen Trassenverlauf [7].

Kundenpflichten

In der Praxis ist den Anschlussnehmern/Kunden oftmals nicht bewusst, welche Pflichten ihnen obliegen.

Hausanschluss

Diese Pflichten lassen sich hinsichtlich des Hausanschlusses grundsätzlich unterscheiden in Pflichten bei der Errichtung und Sanierung des Hausanschlusses sowie allgemeine Pflichten während der Vertragslaufzeit.

Von den Kundenpflichten bei der Errichtung sind vor allem Maßnahmen im oder am Gebäude umfasst. Der Anschlussnehmer hat zunächst – wie bereits oben dargestellt – die baulichen Voraussetzungen für die sicherere Errichtung des Hausanschlusses zu schaffen. Dies ist logisch, da der Netzbetreiber keine Befugnis besitzt, von sich aus – ohne Einverständnis des Eigentümers – Veränderungen im oder am Gebäude vorzunehmen. Die baulichen Voraussetzungen können sowohl

Hausanschlussstechnik und Hauseinführungssysteme in der Versorgung

In dem vorliegenden Buch werden die Anbindung von Anschlussleitungen an die Versorgungsleitungen, deren Planung und Herstellung vom öffentlichen Bereich bis zum Gebäude, deren Sanierung sowie die Einführung der Leitungen in das Gebäude – den Hauseinführungen – thematisiert. Der Hauseinführung als Teil des Hausanschlusses wird dabei besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Hier werden der Stand der Technik und die regelwerkseitigen Anforderungen beschrieben sowie moderne Einführungssysteme vorgestellt. Der Schwerpunkt wird dabei auf die Durchdringung, die fachgerechte Herstellung der Hauseinführung und die Wiederherstellung der Gebäudeabdichtung gelegt. Weiterhin sind Schadensbilder, Sanierung und Modernisierung der Hauseinführung sowie die Standardisierung, Kommunikation und Kostenoptimierung bei der Anschlussherstellung Themen in diesem Buch.

Autor: Mathias Heyer
1. Auflage 2016, 160 Seiten in Farbe, Softcover, DIN A5
ISBN: 978-3-8027-2796-2
Preis: € 39,80

Auch erhältlich als PDF-eBook:
ISBN: 978-3-8027-3026-9
Preis: € 39,80

Erscheint: Anfang Dezember 2015



Bestellung unter:
Tel.: +49 201 82002-14
Fax: +49 201 82002-34
bestellung@vulkan-verlag.de

den „Mauerdurchbruch“ zur Einführung des Hausanschlusses in das Gebäude umfassen als auch den Graben, der zur Verlegung des Hausanschlusses erforderlich ist.

Die Kundenpflichten während der Sanierung, v.a. die Duldungspflicht hinsichtlich der Veränderung der Trasse sowie die Kostentragungspflicht bei erforderlicher Anpassung der Kundenanlage, wurden bereits oben dargestellt.

Während der Vertragslaufzeit obliegen dem Anschlussnehmer allgemeine Pflichten zur Wahrung eines möglichst störungsfreien und ungehinderten Betriebes des Hausanschlusses. Der Hausanschluss muss zugänglich und vor Beschädigung geschützt sein. Zum Schutz vor Beschädigung zählen insbesondere mögliche Schäden durch Baumwurzeln oder sonstige unterirdische Wucherungen. Des Weiteren ist aber auch das Unterlassen von Einwirkungen auf den Hausanschluss umfasst; der Anschlussnehmer hat insbesondere bei Erdarbeiten die Leitungstrasse zu respektieren. Darüber hinaus hat der Anschlussnehmer für die Zugänglichkeit des Hausanschlusses Sorge zu tragen. D.h. der Anschlussnehmer darf die Anschlussleitung nicht überbauen (bspw. durch eine Garage) und überpflanzen (z.B. Baum); die Freilegung des Hausanschlusses muss möglich sein. Die Kosten für eventuelle Freilegungsarbeiten fallen dem Anschlussnehmer zur Last. Ebenso obliegt ihm die Wiederherstellung von befestigten oder bepflanzten Oberflächen nach Arbeiten am Hausanschluss. Muss hierbei der Netzbetreiber anstatt des Anschlussnehmers selbst tätig werden, besteht i.d.R. ein Anspruch auf Aufwendungsersatz [8].

Kundenanlage

Was die Kundenanlage angeht, so hat der Anschlussnehmer bei Errichtung, Erweiterung, Änderung und Unterhaltung seiner Kundenanlage gesetzliche und behördliche Bestimmungen sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten [9]. In der Praxis bestehen diverse Problemkreise in Bezug auf die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich Kundenanlagen. Zum einen ist die private Löschwasservorhaltung (Objektschutz) oftmals problematisch. Zum anderen wird teilweise die Sanierung mit Epoxidharzen vorgenommen, die kein Teil der allgemein anerkannten Regeln der Technik ist. Eine derartige Sanierung kann der Netzbetreiber jedoch untersagen [10].

Zusammenfassung

Kurz zusammengefasst lässt sich sagen, dass der Anschlussnehmer hinsichtlich des Hausanschlusses v.a. folgende „Aufgaben“ hat:

- » Schaffung der baulichen Voraussetzungen für die Erstellung des Hausanschlusses, insbesondere Graben, Mauerdurchbruch, Hauseinführung und Abdichtung;
- » Schutz vor Beschädigung;
- » Zugänglichkeit bewahren – kein Überbauen oder Überpflanzen.

Der Netzbetreiber hat bei der Errichtung des Hausanschlusses im Gegenzug den Anschlussnehmer anzuhören und seine berechtigten Interessen zu wahren. Bei Beachtung dieser Voraussetzungen kann auch eine nachträgliche Änderung

des Trassenverlaufs zulässig sein, welcher der Anschlussnehmer mit seiner (ordnungsgemäß errichteten und betriebenen) Kundenanlage folgen muss. Besteht im Einzelfall eine überlange Wasserhausanschlussleitung kann der Netzbetreiber vom Anschlussnehmer verlangen, dass dieser auf seine Kosten einen Wasserzählerschacht oder -schrank an der Grundstücksgrenze errichtet.

Ausblick

In der Vergangenheit sind die Netzbetreiber – vor allem kommunale Netzbetreiber und Wasserversorgungsunternehmen – aus dem Servicegedanken oder politischen Gründen heraus oftmals ihren Anschlussnehmern in erheblichem Umfang entgegen gekommen, wenn es um die Durchsetzung von Kundenpflichten ging. Nicht selten wurde durch den Netzbetreiber mehr geleistet, als rechtlich notwendig gewesen wäre. Durch steigenden Kostendruck und andere Faktoren ist aber inzwischen ein Umdenken der Netzbetreiber gefordert. Im Umgang mit Kunden (und Politik) ist hierbei meist ein hohes Maß an Fingerspitzengefühl erforderlich. Alles in allem bleibt nicht zuletzt deshalb weiterhin viel zu tun.

Literatur

- [1] Mit weiteren Nachweisen: Kramer, B.; Dietl, F.: „Die Haftung des Wasserversorgers für ‚undichte‘ Hauseinführungen“, gwf – Wasser I Abwasser 2015, 802 ff.
- [2] Morell, AVBWasserV Kommentar, Stand 2014, § 10, S. 5 f.
- [3] Kramer, B.; Dietl, F.: „Die Haftung des Wasserversorgers für ‚undichte‘ Hauseinführungen, gwf – Wasser I Abwasser 2015, 802 (803).
- [4] Morell, AVBWasserV Kommentar, Stand 2014, § 10, S. 19.
- [5] Vgl. OLG Saarbrücken, Urt. v. 04.09.2008, Az. 8 U 549/07 – 153; Morell, AVBWasserV Kommentar, Stand 2014, § 11 S. 2 f.; § 22 NAV; § 22 NDAV;
- [6] Vgl. Morell, AVBWasserV Kommentar, Stand 2014, § 11, S. 2 f.
- [7] Vgl. BGH, Urt. v. 06.02.2013, Az. VIII ZR 354/11, NJW 2013 S. 2184; Morell, AVBWasserV Kommentar, Stand 2014, § 10, S. 22.
- [8] Morell, AVBWasserV Kommentar, Stand 2014, § 10 S. 20.
- [9] Vgl. Morell, AVBWasserV Kommentar, Stand 2014, § 12, S. 5; § 8 NAV;- § 8 NDAV;
- [10] Vgl. LG Mannheim, Urt. v. 23.10.2014, Az. 3 O 17/14; LG Frankfurt/M., Urt. v. 13.02.2015, Az. 2-31 O 205/12; OLG Karlsruhe, Urt. v. 09.12.2015, Az. 6 U 174/14

AUTORIN



Rechtsanwältin **BEATE KRAMER**
 Becker Büttner Held Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer PartGmbH, Berlin
 Tel. +49 30 6112840-868
 beate.kramer@bbh-online.de
 www.bbh-online.de