

Probleme der Versorgungsverträge und der Versorgungsleitungen beim Stadtumbau

betreffene Verträge

- Wärmelieferungsverträge
- Antennen-/Kabelverträge
- Stromlieferungsverträge
- Wasserlieferungsverträge
- Gaslieferungsverträge
- Wartungsverträge
- Anlagencontractingverträge
- Ablese- und Abrechnungsverträge bei Heizung und Wasser

Beendigung der Verträge I

- unbefristete Verträge
 - in der Regel Elt, Gas, Wasser
 - Kündigungsmöglichkeit nach § 32 I AVB (Kündigungsfrist 1 Monat zum Monatsende)
- befristete Verträge
 - in der Regel Anlagencontracting, Wärmelieferung, Kabel
 - keine Möglichkeit der ordentlichen Kündigung vor Fristablauf

Beendigung der Verträge II

§ 313 BGB Wegfall der Geschäftsgrundlage

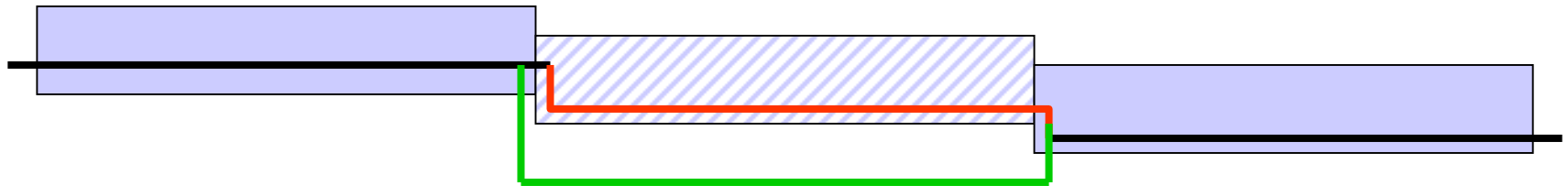
„Haben sich **Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden** sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann **Anpassung des Vertrags** verlangt werden, **soweit einem Teil** unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der **vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung**, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.“

Kosten ohne Leistungsabnahme z.B. Wärme

§ 3 Bedarfsdeckung (AVBFernWärmeV)

Das Fernwärmeversorgungsunternehmen hat dem Kunden im Rahmen des wirtschaftlich Zumutbaren die **Möglichkeit einzuräumen**, den Bezug auf den von ihm gewünschten **Verbrauchszweck oder auf einen Teilbedarf zu beschränken**. Der Kunde ist verpflichtet, seinen Wärmebedarf im vereinbarten Umfange aus dem Verteilungsnetz des Fernwärmeversorgungsunternehmens zu decken. Er ist berechtigt, Vertragsanpassung zu verlangen, soweit er den Wärmebedarf unter Nutzung regenerativer Energiequellen decken will. Holz ist eine regenerative Energiequelle im Sinne dieser Bestimmung.

Problem Abriss bei Gebäuden mit Leitungsgängen



Der Abriss des Mittelblocks macht die vorheriger Umverlegung der Versorgungsleitungen im Rahmen der Baufeldfreimachung notwendig

Regelung der AVB

§§ 8 der AVB (Fernwärme, Wasser, Gas und Elt)

(3) Der Grundstückseigentümer kann die Verlegung der Einrichtungen verlangen, wenn sie an der bisherigen Stelle für ihn nicht mehr zumutbar sind. Die Kosten der Verlegung hat das Fernwärmeversorgungsunternehmen zu tragen; dies gilt nicht, soweit die Einrichtungen ausschließlich der Versorgung des Grundstücks dienen.

Regelung des BGB bei Dienstbarkeiten

§ 1023 Verlegung der Ausübung

(1) Beschränkt sich die jeweilige Ausübung einer Grunddienstbarkeit auf einen Teil des belasteten Grundstücks, so **kann der Eigentümer die Verlegung** der Ausübung auf eine andere, für den Berechtigten ebenso geeignete Stelle **verlangen**, wenn die Ausübung an der bisherigen Stelle für ihn besonders beschwerlich ist; **die Kosten der Verlegung hat er zu tragen und vorzuschießen**. Dies gilt auch dann, wenn der Teil des Grundstücks, auf den sich die Ausübung beschränkt, durch Rechtsgeschäft bestimmt ist.

(2) Das Recht auf die Verlegung kann nicht durch Rechtsgeschäft ausgeschlossen oder beschränkt werden.

Entstehung von Dienstbarkeiten

- beschränkt persönliche Dienstbarkeiten entstehen durch rechtsgeschäftliche Vereinbarungen und Eintragung in das Grundbuch

oder

- gemäß § 9 I Grundbuchbereinigungsgesetz

Die Entstehung von Dienstbarkeiten gemäß Grundbuchbereinigungsgesetz wird von den Versorgern stets angeführt, obwohl sie sich auf Ausnahmefälle beschränkt.

Entstehung der Diensbarkeit nach § 9 GBBerG

Voraussetzungen:

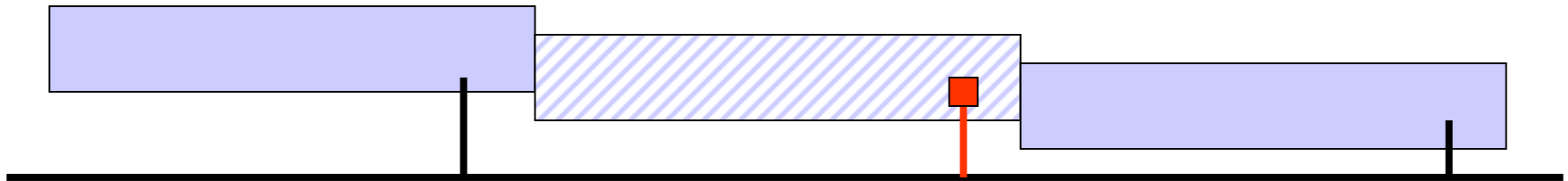
1. Versorgungsleitung wurde bereits am 3.10.1990 betrieben
2. Versorgungsleitung wurde am 25.12.1993 vom jetzigen Versorgungsunternehmen oder dessen Rechtsvorgänger betrieben
3. Am 25.12.1993 bestand kein Versorgungsverhältnis zwischen dem damaligen Grundstückseigentümer und dem Versorgungsunternehmen

In der Regel haben zum Stichtag 25.12.1993 Versorgungsbeziehung auf der Grundlage der AVB zwischen Versorgungsunternehmen und Grundstückseigentümer bestanden.

§ 9 GBBerG

- (1) Zum Besitz und Betrieb sowie zur Unterhaltung und Erneuerung von Energieanlagen auf Leitungstrassen, die am 3. Oktober 1990 in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet genutzt waren, wird zugunsten des Versorgungsunternehmens, das die jeweilige Anlage bei Inkrafttreten dieser Vorschrift betreibt, am Tage des Inkrafttretens dieser Vorschrift eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an den Grundstücken begründet. ...
- (2) Absatz 1 findet keine Anwendung, soweit Kunden und Anschlußnehmer, die Grundstückseigentümer sind, nach der Verordnung über Allgemeine Bedingungen ... (Aufzählung AVB) Zur Duldung von Energieanlagen verpflichtet sind,...

Beseitigung der Hausanschlüsse



Beseitigungskosten für Hausanschlüsse tragen gemäß §§ 8 IV und 10 V AVB i.V.m. § 1004 BGB nach Beendigung des Versorgungsvertrages die Versorgungsunternehmen.

§ 10 IV u. V AVB

- (4) Hausanschlüsse gehören zu den Betriebsanlagen des Fernwärmeversorgungsunternehmens und stehen in dessen Eigentum, es sei denn, daß eine abweichende Vereinbarung getroffen ist. Sie werden ausschließlich von diesem **hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt und beseitigt**, müssen zugänglich und vor Beschädigungen geschützt sein. ...
- (5) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen ist berechtigt, vom Anschlußnehmer die Erstattung der bei wirtschaftlicher Betriebsführung notwendigen Kosten für
1. die **Erstellung** des Hausanschlusses,
 2. die **Veränderungen** des Hausanschlusses, die durch eine Änderung oder Erweiterung
- seiner Anlage erforderlich oder aus anderen Gründen von ihm veranlaßt werden, zu verlangen. Die Kosten können pauschal berechnet werden. § 18 Abs. 5 Satz 1 bleibt unberührt.