

Probleme der Versorgungsverträge und der Versorgungsleitungen beim Stadtumbau

Mit Beginn der Abrissmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbau-Ost hat sich die Frage nach dem Schicksal der Versorgungsverträge für die Medien Erdgas, Elektroenergie, Wasser und Fernwärme verschärft.

Mit Abriss des Wohngebäudes endet ein bestehender Versorgungsvertrag nicht automatisch. In der Regel sind bei Erdgas, Elektroenergie und Wasser die Kündigungsfristen nach den jeweiligen AVB für eine Kündigung einzuhalten. Diese betragen 1 Monat zum Monatsende und stellen kein tatsächliches Problem dar.

Für Fernwärme sind in der Regel befristete Verträge geschlossen, da nicht durch eine ordentliche Kündigung vor Befristungsende gekündigt werden können. Wird ein Wohngebäude daher vom Fernwärmenetz genommen und abgerissen, entfallen zwar die verbrauchsabhängig vereinbarten Arbeitspreise, jedoch fallen bis zum vereinbarten Ende der Vertragslaufzeit weiter die Grundpreise an.

Gleiches gilt auch für andere Medien, soweit befristete Verträge geschlossen wurden.

Ein weiterer Streitpunkt, der mit dem unmittelbaren Abriss zusammenhängt, ist die Frage, wer für den Rückbau von Versorgungsleitungen und die eventuelle notwendige Umverlegung von Versorgungsleitungen verantwortlich ist und die Kosten dafür trägt.

Die Kosten für die Stilllegung und Entfernung von Hausanschlüssen tragen gemäß §§ 8 IV und 10 V der jeweiligen AVB in Verbindung mit § 1004 BGB nach Beendigung des Versorgungsvertrages die Versorgungsunternehmen.

Zwar können nach § 10 V AVB die Kosten für die Erstellung des Hausanschlusses und für eine vom Kunden veranlasste Änderung des Hausanschlusses vom Kunden verlangt werden, jedoch sind die Kosten der Beseitigung hier nicht explizit aufgeführt, was in Zusammenschau mit der Aufzählung in § 10 IV AVB und der Tatsache, dass der Hausanschluss Eigentum des Versorgers ist, zu der Auslegung führt, dass die Kosten der Beseitigung gerade nicht vom Kunden verlangt werden können.

Zu klären ist in diesem Zusammenhang jeweils, ob die Leitungen gemäß § 8 IV AVB noch 5 Jahre nach Beendigung des Versorgungsverhältnisses zu dulden sind, also die Entfernungsverpflichtung für das Versorgungsunternehmen erst 5 Jahre nach Kündigung entsteht. Hier ist davon auszugehen, dass eine solche Duldung im Zusammenhang mit dem Abriss im Sinne des § 8 IV 2. Halbsatz der AVB nicht zumutbar ist.

Besonders kostenrelevant ist die Umverlegung von Versorgungsleitungen im Rahmen der Baufeldfreimachung. Versorgungsleitungen wurden vielfach in den Leitungsgängen der Gebäude verlegt. Da diese Leitungsgänge beim Gebäudeabriss in der Regel mit entfernt werden, müssen sämtliche Versorgungsleitungen, die noch andere Gebäude versorgen, umverlegt werden.

Die Kostentragungspflicht richtet sich in diesem Fall nach § 8 III der jeweiligen AVB. In der Regel wurde auch bei schriftlichen Versorgungsverträgen bislang die Regelung des § 8 III AVB nicht verändert.

Nach § 8 III AVB kann der Grundstückseigentümer die Verlegung der Einrichtung (z.B. Versorgungsleitung) verlangen, wenn sie an der bisherigen Stelle für ihn nicht mehr zumutbar ist. Die Kosten der Verlegung hat dann das Versorgungsunternehmen zu tragen, sofern nicht die Einrichtung ausschließlich der Versorgung dieses Grundstückes dient.

Für die Kostenübernahme durch den Versorger gibt es demnach zwei Bedingungen. Zum Einen muss eine weitere Duldung der bisherigen Leitungsführung unzumutbar sein. Zum Anderen müssen die Leitungen zumindest auch der Versorgung anderer Grundstücke dienen.

Die Zumutbarkeit dürfte im Fall notwendiger Abrissarbeiten entfallen sein. Es kann nicht als zumutbar angenommen werden, dass der Kunde auf einen wirtschaftlich gebotenen Abriss eines Gebäudes verzichtet und über Jahre die Erhaltungs- und Sicherheitsaufwendungen für das Gebäude trägt. Dies gilt nach unserer Ansicht auch für einen Gebäudeteil wie den Leitungsgang.

Anders stellt sich die Kostentragungslast dar, wenn eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen oder entstanden ist. In diesem Fall bestünde zwar auch ein Recht auf Umverlegung, jedoch regelt hier § 1023 I BGB eindeutig die Kostentragungslast des Grundstückseigentümers.

Eine Grunddienstbarkeit kann im Zusammenhang mit den Versorgungsleitungen gemäß § 9 I Grundbuchbereinigungsgesetz entstanden sein. Voraussetzung ist, dass die jeweilige Versorgungsleitung bereits am 03.10.1990 betrieben wurde, noch am 25.12.1993 vom jetzigen Versorgungsunternehmen oder dessen Rechtsvorgänger betrieben wurde und am 25.12.1993 kein Versorgungsverhältnis zwischen dem damaligen Grundstückseigentümer und dem damaligen Versorgungsunternehmen bestand. Sollten Versorgungsbeziehungen bestanden haben, ist gemäß § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz keine Dienstbarkeit entstanden.

Insbesondere das Argument der angeblich entstandenen Grunddienstbarkeit wird von den Versorgungsunternehmen gern herangezogen, um die Kosten für die Umverlegung auf die Wohnungsunternehmen abzuwälzen.