

Erläuterungen zum Mustervertrag und der Mustereintragungsbewilligung bei gemeinsam genutzten Anschlussleitungen

Viele Grundstückseigentümer kennen den Verlauf ihrer Abwasserleitungen nicht und wissen nicht über gemeinsame Leitungen Bescheid. Erst wenn es zu Schäden kommt, zeigt die Recherche (Bauakten, TV-Untersuchung, Farbproben...) die Wirklichkeit auf. Nun muss man sich über die gemeinsame Unterhaltungspflicht und die Kostenverteilung einigen, wenn es keine Verträge/Absprachen gibt.

Mit einer vertraglichen Regelung aller Beteiligten gilt es, für den Bestand eine übersichtliche, nachvollziehbare und dauerhafte Lösung zu finden. Hierbei ist die Lage der gesamten Anlagenteile zu dokumentieren, wobei zwischen Einzeleigentum und gemeinschaftlichem Bestand in den jeweiligen Verhältnissen zu unterscheiden ist.

Um die Variantenvielfalt möglicher Faktoren wie Grundstücksgröße, Festsetzungen des Bebauungsplanes, Bewohnerzahl oder andere Größen aus dem Grundbesitzabgabenbescheid zu minimieren, ist mit dem Mustervertrag ein praktikabler Weg aufgezeigt, der dauerhaft Bestand haben kann.

Im Grunde bleibt das Schema immer gleich. Unabhängig von den angeschlossenen Liegenschaften teilt man das Leitungseigentum auf die jeweiligen Beteiligten bis zum öffentlichen Kanal auf. So besitzt am Anfang des Abwasseranfalls der erste Eigentümer allein den Anschluss bis zum nächsten Anschlussnehmer und so weiter. Der Anschlussabschnitt zwischen dem in Fließrichtung letzten und dem öffentlichen Kanal inkl. Stutzen steht somit im gleichen Anteilseigentum aller.

Zu berücksichtigen wären dabei noch die privaten Schächte. Revisionen, die auf der Anschlussleitung des Einzelnen als Zuleitung zum gemeinsamen Kanal sitzen und ausschließlich diesem dienen, bleiben somit wie die entsprechenden Anschluss- und Grundleitungen im Einzelbesitz. Schächte im Zuge des gemeinschaftlichen Stranges sind durch die entsprechenden durchleitenden Eigentümer gleichmäßig zu teilen. Eine Aufteilungsskizze mit farblicher Darstellung ist unbedingt anzufertigen. Besser ist eine maßstäbliche Anlage anhand des Katasterplanes.

Als Größenfaktor der einzelnen Parteien sollte ein Ein- bis Zweifamilienhaus als eine Einheit gelten, jede weitere Wohneinheit somit als eine zusätzliche. Dieses hat den Hintergrund, dass nicht jedes Einfamilienhaus bezüglich der Aufnahme eines Verwandten oder einer Untervermietung oder Teilung neu zu bewerten ist.

Ist man sich unter den Eigentümern einig, sollte eine vertragliche Regelung erfolgen, die beim Wechsel dem Nachfolger auch auferlegt wird. Um dem Bürger die Schwelle der teuren Rechtsberatung und Vertragsformulierung zu ersparen, kann der Mustervertrag als Grundlage zur Regelung nachbarschaftlicher Zwangsgemeinschaften dienen.

Zum Vertrag reicht als Anlage vorab eine Systemskizze, da erst dann, wenn nicht vorhanden, die Beauftragung der Bestandsaufnahme des privaten Netzes auf Grundlage dieses Vertrages erfolgen kann, die dann ebenfalls Vertragsbestandteil mit konkreter Anteilsaufteilung werden muss.

Solche Vertragsabschlüsse bieten die Voraussetzungen zur grundbuchlichen Sicherung. Hierzu sollte der maßstäbliche Bestand mit Dimensionierung und Kartierung aller Anlagenteile beiliegen. Die Eintragungsbewilligung ist vor einem Notar vom gestattenden Grundstückseigentümer bzw. den -eigentümern zu unterzeichnen. Bei Erbpachtgrundstücken erfolgt nur eine Belastung dieses Grundbuches und nicht in dem des Erbpachtgebers. Dieser Akt ist gemäß den im Vertrag aufgeführten Parteien mit ansteigenden Berechtigten -leider sehr umständlich- fortzuführen. Sollten neue Anschlüsse zusätzlicher Bebauungen erfolgen, ist vertraglich und ggf. grundbuchlich nachzubessern.

Sollte eine konkrete und dauerhafte Trasse des durchleitenden Anschlusses gewollt sein, ist im Gestattungsvertrag der entscheidende § (Umlegung zu Lasten des/der Durchleitenden) umzuformulieren. Ein detaillierter Plan ist dann der Eintragungsbewilligung zwingend anzuhängen. Dieses bedeutet jedoch eine wesentlich größere Einschränkung für den Gestattenden, der hierfür anteilmäßig z.B. auf Grundlage des Grundstücksrichtwertes zu entschädigen ist. Der Wert der Dienstbarkeit und damit auch die Gebühren steigen entsprechend.

