

Hauseigentümer haftet selbst für Kanalanschluss

Abwasser Nach Fäkalien im Keller hatte Immobilienbesitzer die VG Montabaur verklagt – Gericht sieht keine Schuld bei der Kommune

■ **Montabaur.** Die Verbandsgemeinde Montabaur hat einen jahrelangen Rechtsstreit gegen einen Hauseigentümer gewonnen: Ein Anlieger der Peterstorstraße in Montabaur hatte nach Sanierungsarbeiten an der Kanalisation im Jahr 2013 plötzlich Fäkalien im Keller des Mietobjekts gefunden. Wie sich herausstellte, war bei der Kanalsanierung ein zweiter Hausanschluss, der zuvor an die Abwasserbeseitigung angeschlossen war, nicht wieder hergestellt worden. Der Vermieter des Hauses, Jürgen Zwilling aus Mainz, verlangte deshalb von der Verbandsgemeinde und der Baufirma Schadensersatz (die WZ berichtete).

Grundstücksgrenze ist maßgeblich

Das Oberlandesgericht (OLG) in Koblenz gab nun allerdings der Verbandsgemeinde recht: Demnach sind die VG-Werke lediglich für die Kanalrohre bis zur Grundstücksgrenze zuständig. Auf den Privatgrundstücken hingegen trägt der Eigentümer die Verantwortung, falls Entwässerungseinrichtungen für Schmutz- und Niederschlagswasser nicht ordnungsgemäß angelegt sind. Die Verbandsgemeinde haftet bei Folgeschäden nicht.

In diesem konkreten Fall gab es zwei Hausanschlüsse. Einer der beiden Anschlüsse führte jedoch in einen Regeneinlauf und war bei der Kamerabefahrung vor Beginn der Bauarbeiten nicht bemerkt worden. Das Gericht erklärt nun, es sei Sache des Hauseigentümers gewesen, die VG-Werke auf diesen zweiten Anschluss hinzuweisen. Er habe sich nicht darauf verlassen dürfen, dass der zweite Anschluss quasi automatisch auffällt. Alle Klagen des Hauseigentümers wurden deshalb abgewiesen, die

gegen die Verbandsgemeinde Montabaur nach der Entscheidung des Landgerichts in zweiter Instanz durch das OLG Koblenz. Der Hauseigentümer war hingegen der Auffassung, es sei Sache der VG-Werke, den ursprünglichen Zustand nach einer Sanierung wieder herzustellen.

Hintergrund: Wenn Kanalerneuerungen anstehen, informieren die Verbandsgemeindewerke in Anliegerversammlungen über die geplante Maßnahme und auch über die Lage des Hausanschlusses – soweit diese ihr bekannt ist. Auch auf Anfragen einzelner Anlieger werde aufgeklärt, was zu beachten ist, erklärt die Verwaltung. Diese Beratungsangebote müssten aber auch wahrgenommen werden, so die VG weiter. Wer an Anliegerversammlungen nicht teilnehme und auch sonst nicht anfrage, könne nicht erwarten, dass man ihn auf eventuelle Probleme hinweist. Gerade bei älteren Gebäuden und bei Häusern in der zweiten Reihe komme es häufiger vor, dass die Abwasserleitungen für Schmutzwasser und Niederschlagswasser nicht den Regeln der Technik entsprechend angelegt wurden.

Nach der Satzung der Verbandsgemeinde Montabaur ist – wie allgemein üblich – nur ein Kanalanschluss pro Haus zulässig.

5000

Euro betrug der Schaden durch Fäkalien in einem Wohnhaus in der Peterstorstraße nach ersten Schätzungen mindestens.

Diffus verlegte Abwasserleitungen auf dem Grundstück müssen dort zusammengeführt und an einem Punkt an das öffentliche Abwassernetz über einen Hausanschluss übergeleitet werden. Ist das nicht der Fall, muss der Grundstückseigentümer selbst die Folgen bei Schäden tragen.

Das OLG Koblenz hat dazu Folgendes ausgeführt: „Die Beklagte hat ... vor Beginn der Kanalsanierungsarbeiten die ... Entwässerungspläne auswerten und eine Kamerabefahrung des alten Abwasserkanals durchführen lassen sowie bei einer ... Anliegerversammlung die Planunterlagen öffentlich vorgestellt. Hinweise auf einen zweiten Grundstücksanschluss des klägerischen Anwesens noch auch nur der Verdacht einer regelwidrigen oder sonst ungewöhnlichen Entwässerungssituation haben sich hierbei nicht offenbart.“ Und weiter: „Unter diesen Gegebenheiten hält auch der Senat dafür, dass die Beklagte zu weitergehenden – gleichsam ‚verdachtslosen‘ – Untersuchungen und Prüfungen der Entwässerungsanlage ... nicht mehr gehalten war.“

Anliegerversammlung empfohlen

Der Leiter der Montabaurer VG-Werke, Florian Bente, nimmt das Urteil zum Anlass, allen Grundstückseigentümern zu empfehlen, bei Kanalerneuerungen die Anliegerversammlungen zu besuchen und bei Bedarf das Gespräch mit den Verbandsgemeindewerken zu suchen. Für die ordnungsgemäße Entwässerung auf Privatgrundstücken müssen die Eigentümer auf jeden Fall selbst sorgen und bei Bedarf Fachunternehmen beauftragen, die Abwasserleitungen zu orten. **Thorsten Ferdinand**

Erneuter Schlag gegen die Immobilienbranche – Vorsicht beim Erwerb alter Häuser

Nach dem Beschluss des OLG Koblenz haftet die Gemeinde, für Abnahme- und Anschlussfehler der Vergangenheit nicht. Die Gemeinde haftet ebenso so nicht, für fahrlässige Schäden bei der Ausführung von Arbeiten auf dem Grundstück des Eigentümers, die die Gemeinde in Auftrag gegeben hat und die Ursache der Fehler in der Vergangenheit liegt. In der Haftung ist der neue Eigentümer.

Das OLG hat mit diesem Beschluss eine historische Haftung des neuen Eigentümers im Dunkeln der Vergangenheit begründet, ohne Kausalität für die Fehler der ausführenden Auftraggeber und ohne Gemeindehaftung für Fehler, die diese bei der Errichtung des Gebäudes, durch falsche Prüfung und Abnahme gemacht hat.

Man übertrage diesen Beschluss in die private zivilrechtliche Haftung. Diese wäre unstreitig begründet.

Die Gebühren für den nicht vorhandenen Anschluss, die die Gemeinde in Rechnung stellte, muss diese nicht rückerstatten. Der Eigentümer hat im Vertrauen auf den in Rechnung gestellten Anschluss immer gezahlt. Zahlen ja – Anschluss prüfen nein – Haftung für eigenes Verschulden nein.

Mit diesem Beschluss, ist der Erwerb älterer Häuser für einen Investor faktisch ausgeschlossen. Das Stadtebild wird sich erheblich verändern und eine Ruinenlandschaft kann entstehen.

Jürgen Zwilling

17.06.2015

<http://www.auc-zwilling.de>

<http://juergen-und-ursula-zwilling.de>