

Ernst Gössl und Kai-Markus Schenek*

Rechtsverhältnisse bei Haus- und Grundstücksanschlüssen im Rahmen der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die öffentliche Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung sind öffentliche Einrichtungen in Form sog. Anschluss-einrichtungen, die (technisch) über Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse an die zu ver- oder entsorgenden Grundstücke angeschlossen werden. Die organisatorischen Details des durch den Anschluss zustande kommenden Rechtsverhältnisses sind in den örtlichen Wasser- bzw. Abwassersatzungen (bei privatrechtlich geregelter Anschlussverhältnis in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen) geregelt. Dies gilt insbesondere für diejenigen Einrichtungsteile, die der öffentlichen Einrichtung zuzurechnen (gewidmet) sind, sowie diejenigen Einrichtungsteile, die Teil der privaten Anlage des Anschlussnehmers (Grundstückseigentümers) sind.

Bei den Anschlussleitungen wird zwischen dem „Hausanschluss“ und dem „Grundstücksanschluss“ unterschieden. Da die Begriffe gesetzlich nicht näher definiert sind, kommt es auf die jeweiligen satzungsrechtlichen Bestimmungen an¹. Nach den Satzungsmustern des Gemeindetages Baden-Württemberg für die öffentliche Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung (siehe BWGZ 5/2015) wird als Hausanschluss die Anschlussleitung von der Hauptleitung abzweigend bis zum Eintritt der Leitung in das angeschlossene Gebäude bezeichnet. Grundstücksanschluss ist der Teil der Anschlussleitung, der abzweigend von der Hauptleitung bis zur Grundstücksgrenze des angeschlossenen Grundstücks verläuft.

Den Haus- und Grundstücksanschlüssen kommt in diesem Zusammenhang besondere Bedeutung zu, weil sie sich an der Schnittstelle zwischen öffentlicher Einrichtung bzw. privater Anlage des Anschlussnehmers befinden. In den Satzungen können zwar allgemein gültige Regelungen für die Abgrenzung der Einrichtungsteile getroffen werden. Wer tatsächlich im Einzelfall aber Eigentümer der Anschlussleitung ist, beurteilt sich ausschließlich nach privatrechtlichen Grundsätzen. Die Satzungen können nur allgemeine Regelungen zur Eigentümereigenschaft an den Einrichtungsteilen, insbesondere den Anschlussleitungen, treffen. Der Erwerb oder die Veräußerung von Eigentum beurteilt sich ausschließlich nach den Grundsätzen des Privatrechts, insbesondere setzt jeder Eigentumsübergang eine vertragliche Grundlage gem. § 873 ff bzw. § 929 BGB voraus.

Bei den Haus- und Grundstücksanschlüssen stellt sich die Frage nach den Eigentumsverhältnissen in besonderem Maße, weil sie entweder wesentliche Grundstücksbestandteile oder nur Scheinbestandteile des Grundstücks sein können und weil in der Praxis bei den bestehenden Leitungen keine einheitlichen Rechtsverhältnisse – auch innerhalb einer Kommune – anzutreffen sind.

Eindeutige Regelungen zu den Rechtsverhältnissen bei Hausanschlussleitungen sind in Baden-Württemberg erst in den Wasser- und Abwassersatzungen enthalten, die auf der Grundlage des KAG 1964 erlassen wurden. Vor diesem Zeitraum waren oftmals keine Regelungen zu Hausanschlussleitungen anzutreffen, so dass die Anschlussleitungen von den Grundstückseigentümern selbst hergestellt und unterhalten wurden.

I. Satzungsrechtliche Grundlagen

1. Haus- und Grundstücksanschlüsse als Teil der öffentlichen Einrichtung

In Baden-Württemberg enthalten die örtlichen Wasserversorgungs- bzw. Abwassersatzungen abschließende Regelungen sowohl über die Benutzung der öffentlichen Einrichtung, als auch über deren Finanzierung (in der Regel über Beiträge und Gebühren). Eine Sonderstellung nehmen dabei seit jeher die Hausanschlussleitungen ein, durch die die Grundstücke mit der öffentlichen Einrichtung verbunden werden. Die Rechtsverhältnisse bei diesen Hausanschlussleitungen werden von den Einrichtungsträgern im Rahmen ihres Organisationsermessens festgelegt.

Die Rechtsverhältnisse an den Anschlussleitungen sind in den einzelnen Kommunen historisch bedingt, sehr unterschiedlich geregelt. Entweder sind die Hausanschlussleitung ganz oder teilweise Bestandteil der öffentlichen Einrichtung oder sie sind ganz oder teilweise dem angeschlossenen Grundstück als Teil der (privaten) Anlage des Anschlussnehmers zugeordnet.

Private Hausanschlussleitungen müssen vom Grundstückseigentümer selbst hergestellt und finanziert werden. Sind die Hausanschlussleitungen dagegen Teil der öffentlichen Einrichtung, werden sie auf der Grundlage des Kommunalabgabengesetzes entweder über Beiträge und/oder Gebühren finanziert (d.h. die Kosten werden in die Beitrags- und Gebührensätze einkalkuliert) oder die Finanzierung erfolgt nach dem tatsächlich entstehenden Kostenaufwand im Einzelfall in Form eines Kostenersatzbe-scheid gem. § 42 KAG.

* Ernst Gössl ist Referent beim Gemeindetag Baden-Württemberg. Kai-Markus Schenek ist Rechtsanwalt und Partner der Kanzlei iuscomm Rechtsanwälte, Stuttgart.

Im Einzelnen sind hinsichtlich der **Rechtsverhältnisse** bei den Hausanschlussleitungen in Baden-Württemberg folgende Konstellationen anzutreffen:

Modell 1:

Die **gesamte Hausanschlussleitung** (zwischen Hauptleitung und angeschlossenem Gebäude) ist Teil der **öffentlichen Einrichtung** (d.h. auch der im privaten Grundstücksbereich verlaufende Teil der Anschlussleitung).

Modell 2:

Die **gesamte Hausanschlussleitung ist Teil der privaten Anlage des Anschlussnehmers** (d.h. auch der in öffentlichen Flächen verlaufende Teil des Hausanschlusses – sog. Grundstücksanschluss) und fällt in seinen Verantwortungsbereich.

Modell 3:

Die Satzung unterscheidet zwischen dem im öffentlichen Bereich verlaufenden Teil der Hausanschlussleitung (sog. **Grundstücksanschluss**) und dem im (**privaten**) Bereich des angeschlossenen Grundstücks verlaufenden Teil der Anschlussleitung.

Der Grundstücksanschluss ist Teil der öffentlichen Einrichtung und fällt in den Verantwortungsbereich der Gemeinde. Der im angeschlossenen Grundstück verlaufende Teil der Anschlussleitung ist Teil der Anlage des Anschlussnehmers und fällt in den Verantwortungsbereich des Grundstückseigentümers.

Davon zu unterscheiden ist die Frage, wie die Hausanschlussleitung bzw. der Grundstücksanschluss finanziert wird:

1. Private Hausanschlussleitungen fallen in den Verantwortungsbereich des Anschlussnehmers und sind von diesem auf eigene Kosten herzustellen, zu unterhalten und zu erneuern. Sämtliche anfallende Kosten sind somit vom Anschlussnehmer zu tragen (Modell 2).
2. Sind Hausanschlussleitungen Teil der öffentlichen Einrichtung, richtet sich die Finanzierung nach den Vorgaben

des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg:

Die Finanzierung erfolgt entweder über Anschlussbeiträge und/oder Benutzungsgebühren oder über einen Kostenersatz nach § 42 KAG. Zu beachten ist, dass nur Grundstücksanschlüsse als Teil der öffentlichen Einrichtung gewidmet (und damit über Gebühren und Beiträge finanziert) werden können. Als Teil der öffentlichen Einrichtung kommen somit bei Hausanschlussleitungen folgende Finanzierungsformen in Betracht (Modell 1):

a) Der gesamte Hausanschluss ist Teil der öffentlichen Einrichtung und wird über einen Kostenersatz gem. § 42 KAG finanziert.

b) Die gesamte Hausanschlussleitung ist der Teil der öffentlichen Einrichtung. Der Grundstücksanschluss wird über Beiträge und/oder Gebühren finanziert; der im privaten Bereich verlaufende Teil des Hausanschlusses wird über einen Kostenersatzanspruch gem. § 42 KAG finanziert.

3. Bei der Hausanschlussleitung wird zwischen einem öffentlichen und einem privaten Teil unterschieden. Der Grundstücksanschluss ist Teil der öffentlichen Einrichtung und wird über Beiträge und/oder Gebühren oder einen Kostenersatzanspruch gem. § 42 KAG finanziert. Der im privaten Grundstück des Anschlussnehmers verlaufende Teil der Anschlussleitung ist Teil der privaten Anlage des Anschlussnehmers und wird auf seine Kosten hergestellt, unterhalten und erneuert (Modell 3).

2. Regelung zu den Haus- und Grundstücksanschlüssen in den Satzungsmustern des Gemeindetages

2.1. Wasserversorgungssatzung

Bei der öffentlichen Wasserversorgung ist in Baden-Württemberg bei der weit überwiegenden Mehrzahl der Kommu-

nen seit jeher (schon aus hygienischen und haftungsrechtlichen Gründen) die **gesamte Hausanschlussleitung** Teil der öffentlichen Einrichtung (Modell 1).

Dieses Modell entspricht auch den Vorgaben der AVBWasserV, deren organisationsrechtliche Regelungen sowohl für die öffentlich-rechtlich, als auch die privatrechtlich organisierten Wasserversorgungsunternehmen verbindlich sind (siehe § 35 AVBWasserV).

Die Leitfassung des Satzungsmusters sieht vor, dass die Finanzierung des Grundstücksanschlusses über Beiträge und Gebühren erfolgt; für den im privaten Bereich verlaufenden Teil der Anschlussleitung wird ein Kostenersatz gem. § 42 KAG erhoben.

Teilweise gelten historisch bedingt abweichende Bestimmungen, die in Satzungsalternativen zur Mustersatzung geregelt sind:

- a) Erhebung eines Kostenersatzes für die gesamte Hausanschlussleitung
- b) Die gesamte Hausanschlussleitung ist Teil der privaten Anlage des Anschlussnehmers.
- c) Der im privaten Bereich des Anschlussnehmers verlaufende Teil des Hausanschlusses ist Teil der Anlage des Anschlussnehmers. Der Grundstücksanschluss wird entweder über Beiträge/Gebühren oder über einen Kostenersatz nach § 42 KAG finanziert.

Die beiden letzten Varianten sind in der Praxis nur noch selten anzutreffen. Nach § 10 Abs. 6 AVBWasserV sind solche Regelungen nur (im Sinne einer Übergangsregelung) zulässig, wenn zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der AVBWasserV (am 1.4.1980) derartige (von der AVBWasserV) abweichende Versorgungsbedingungen gegolten haben.

2.2 Abwassersatzung

Bei der öffentlichen Abwasserbeseitigung ist in Baden-Württemberg bei der weit überwiegenden Mehrzahl der Kommunen nur das Modell 3 anzutreffen, d.h. der im privaten Bereich verlaufende Teil des Hausanschlusses wird schon

immer vom Grundstückseigentümer als Teil seiner Anlage (und damit auf seine Kosten) hergestellt und unterhalten. Siehe aber unten Abschnitt 3.

Der Grundstücksanschluss ist nach der Leitfassung des Satzungsmusters (wie auch bei der Wasserversorgungssatzung) Teil der öffentlichen Einrichtung und wird über Beiträge und Gebühren finanziert.

Eine Satzungsalternative sieht für den Grundstücksanschluss als Teil der öffentlichen Einrichtung) die Erhebung eines Kostenersatzes vor.

3. Übergangsregelung für private Hausanschlussleitungen

In zahlreichen Kommunen wurden in der Zeit vor Inkrafttreten des KAG (1.4.1964) die Hausanschlussleitungen als private Leitungen von den Anschlussnehmern hergestellt und unterhalten (Modell 2).

Die nach Inkrafttreten des KAG erlassenen Satzungen haben sich überwiegend an der Leitfassung der Satzungsmuster des Gemeindetages orientiert, so dass seither zumindest der im öffentlichen Bereich verlaufende Grundstücksanschluss als Teil der öffentlichen Einrichtung von der Gemeinde hergestellt und unterhalten wird. Das Eigentum an den zu diesem Zeitpunkt bereits vorhandenen privaten Hausanschlussleitungen konnte nicht einseitig durch Satzung auf die Gemeinde übertragen werden. Auch eine Widmung der (privaten) Grundstücksanschlüsse als Teil der öffentlichen Einrichtung war nicht gewollt, weil viele dieser Leitungen nicht entsprechend den technischen Vorgaben hergestellt worden sind. Deshalb sehen die Satzungsmuster für die Altfälle Sonderregelungen vor (§ 14 AbwS; § 16 WVS). Die privat hergestellten Grundstücks- bzw. Hausanschlussleitungen fallen weiterhin in den Verantwortungsbereich des Grundstückseigentümers und sind von diesem zu unterhalten und zu erneuern. Beauftragt der Grundstückseigentümer die Gemeinde mit der Herstellung oder Unterhaltung seiner privaten Hausanschlussleitung, setzt dies voraus,

dass zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde ein entsprechender Werkvertrag gem. § 361 BGB zustande kommt. Die Gemeinde ist zum Vertragsabschluss nicht verpflichtet. Die damit einhergehenden Kosten für die Herstellung bzw. Unterhaltung der Leitung werden von der Gemeinde dem Grundstückseigentümer in Rechnung gestellt; die Erhebung eines Kostenersatzes durch Bescheid gem. § 42 KAG ist insoweit nicht möglich.

Die Gemeinden sind – im Interesse der Gleichbehandlung aller Anschlussnehmer – bereit, unter den satzungsrechtlich genannten Voraussetzungen, die privaten Anschlussleitungen in ihr Eigentum zu übernehmen und künftig als Teil der öffentlichen Einrichtung zu unterhalten.

4. Abgrenzungsprobleme in der kommunalen Praxis

Treten bei älteren Hausanschlussleitungen Schäden auf oder müssen solche Leitungen erneuert werden, kann es im Einzelfall schwierig sein, festzustellen, ob die Leitung von der Kommune oder einem Privaten hergestellt wurde, ob sie Teil der öffentlichen Einrichtung ist, in wessen Verantwortungsbereich die Schadensbeseitigung fällt und wer die Kosten zu tragen hat. Diese Probleme stehen in engem Zusammenhang mit der Frage, wer zivilrechtlicher Eigentümer der Leitung ist, insbesondere, ob Leitungs- und Grundstückseigentümer identische Personen sind.

Die Klärung der Frage, wer zivilrechtlicher Leitungseigentümer ist, beurteilt sich ausschließlich nach den privatrechtlichen Grundsätzen des BGB.

II. Privatrechtliche Eigentumsverhältnisse an Haus- und Grundstücksanschlussleitungen.

1. Zivilrechtliche Grundlagen des BGB

Haus- und Grundstücksanschlussleitungen sind Sachen, die regelmäßig unterirdisch verlegt und deshalb mit

dem Grund und Boden verbunden sind. Sie gehören dann zu den **wesentlichen Bestandteilen** eines Grundstücks, wenn sie als Sache mit dem Grund und Boden **fest verbunden** sind (§ 94 Abs. 1 BGB). Wesentliche Bestandteile können gem. § 93 BGB nicht Gegenstand besonderer Rechte sein und teilen deshalb das Schicksal des Grundstücks.

Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind sowie Werke, die in Ausübung eines Rechtes an einem fremden Grundstück mit dem Grundstück verbunden sind, gehören nicht zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks. Sie sind sog. **Scheinbestandteile** (§ 95 Abs. 1 BGB) und können deshalb Gegenstand besonderer Rechte sein. Dann ist es möglich, dass Grundstückseigentümer und Leitungseigentümer verschiedene Personen sein können.

Dieser Unterscheidung kommt bei Haus- und Grundstücksanschlüssen deshalb besondere Bedeutung zu, weil im Regelfall die Unterhaltungslast der Leitung beim Leitungseigentümer liegt, der nicht mit dem Grundstückseigentümer identisch sein muss. Schon früh hat der Bundesgerichtshof für Fernleitungen festgelegt, dass sie Sachen im Sinne von wesentlichen Bestandteilen nach § 49 Abs. 1 BGB sein können, fallen aber bei der Verlegung in einem fremden Grundstück in der Regel unter den Begriff der Scheinbestandteile gemäß § 95 Abs. 1 BGB.² Dies auch dann, wenn sie aufgrund öffentlich-rechtlicher Befugnis mit dem Grundstück verbunden worden sind, wie beispielsweise bei Gas-, Elektrizitäts- und Wasserleitungen und Telekommunikationsleitungen.³

In diesem Zusammenhang ist auch von besonderer Bedeutung, dass ein wesentlicher Grundstücksbestandteil noch zu einem späteren Zeitpunkt in einen Scheinbestandteil umgewandelt werden kann. Die Umwandlung zu einer selbständigen Sache erfolgt durch Übertragung gem. § 929 Satz 2 BGB, ohne dass es einer Trennung der Leitung vom (Straßen-)Grundstück bedarf.⁴ Umgekehrt kann auch ein Scheinbestandteil

zu einem wesentlichen Grundstücksbestandteil umgewandelt werden, wenn z.B. die Absicht, die Sache soll nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück zu verbinden, später entfällt⁵, z.B. wenn eine Kreisstraße, in der eine öffentliche gemeindliche Wasserleitung verlegt ist, zur Gemeindestraße abgestuft wird, so dass Eigentümeridentität entsteht.

2. Konsequenzen für die Haus- und Grundstücksanschlüsse

Bei der öffentlichen Abwasserbeseitigung bzw. Wasserversorgung können die Haus- und Grundstücksanschlüsse sowohl wesentlicher Grundstücksbestandteil als auch Scheinbestandteil sein.

Weil die Zuordnung im Einzelfall schwierig sein kann (siehe oben Abschn. 4), können auch die von der Rechtsprechung erarbeiteten Regel-Vermutungen bei der Zuordnung der Leitungen hilfreich sein; gleiches gilt für die Frage, wem im Streitfall die Beweislast aufzuerlegen ist.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass im Zweifelsfall bei in Grundstücken verlegten Leitungen eine Vermutung dafür spricht, dass es sich um Leitungen handelt, die vom Grundstückseigentümer verlegt wurden und in seinem Eigentum stehen, d.h. als wesentliche Bestandteile im Sinne des § 94 Abs. 1 BGB anzusehen sind. Umgekehrt trägt derjenige die Beweislast, der sich auf die Ausnahmevorschrift, nämlich § 95 BGB beruft und damit die Eigentumsverhältnisse in Frage stellt.⁶

Wichtige Anhaltspunkte für die rechtliche Zuordnung von Ver- und Entsorgungsleitungen können sich dadurch ergeben, dass

- die Person bekannt ist oder ermittelt werden kann, die die Leitung verlegt hat,
- der Zeitpunkt der Leitungsverlegung bekannt ist oder ermittelt werden kann und/oder

- dass die Rechtsgrundlage festgestellt werden kann, auf deren Grundlage die Leitung verlegt wurde. (Bei Abwasser- bzw. Wasserversorgungsleitungen ergeben sich die Rechtsgrundlagen aus der jeweiligen örtlichen Satzung bzw. den Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Ver- oder Entsorgungsunternehmens, die zum Zeitpunkt der Leitungsverlegung gültig waren);
- die Leitung als Hausanschlussleitung der Ver- oder Entsorgung eines oder mehrerer Grundstücke dient bzw. es sich bei der Leitung um eine Hauptleitung handelt.

Im Regelfall wird man davon ausgehen können, dass die Leitungen entsprechend den (satzungs- oder sonstigen) rechtlichen Vorgaben zum Zeitpunkt der Leitungsverlegung entweder als öffentliche Leitungen der Gemeinde oder als private Leitungen des Anschlussnehmers verlegt wurden. Dies dürfte zumindest dann unzweifelhaft sein, wenn die satzungsrechtlichen Vorgaben mit den tatsächlichen Ausführungen übereinstimmen. Demjenigen, der behauptet, die Leitungen seien abweichend von den rechtlichen Grundlagen verlegt worden, wird die Beweislast aufzuerlegen sein.

Soweit sich aus den zugrunde liegenden Satzungs- oder Geschäftsbedingungen nichts Abweichendes ergibt, spricht bei Hausanschlussleitungen, die ausschließlich über private Grundstücksflächen verlaufen, die Vermutung dafür, dass sie von dem oder den Grundstückseigentümer(n) als Teil der inneren Grundstückerschließung hergestellt wurden und wesentliche Grundstücksbestandteile des jeweils erschlossenen Grundstücks geworden sind.

Anders die Situation bei den Hauptleitungen. Hier spricht immer die Vermutung dafür, dass sie als öffentliche Leitungen von der Gemeinde hergestellt wurden; private Hauptleitungen (neben öffentlichen Hauptleitungen) sind mit dem Wesen einer öffentlichen Einrichtung nicht vereinbar und in der kommunalen Praxis auch nicht anzutreffen.

Die von der Rechtsprechung für öffentliche Versorgungsleitungen aufgestellten Grundsätze können im Regelfall auch auf öffentliche Abwasserleitungen übertragen werden. Dabei ist allerdings zu beachten, dass Abwasserleitungen hinsichtlich der ihrer Anlage zugrunde liegenden Vorstellungen, Erwägungen und Vereinbarungen ein weit vielgestaltigeres Bild als Leitungen öffentlicher Versorgungsunternehmen bieten, so dass es auch auf die Besonderheiten des Einzelfalles ankommen kann. Auch liegt bei Abwasserleitungen die Frage nahe, ob nicht auch die Höhe der Unkosten, die durch die anderweitige Verwendung schon verlegter Rohre entstünden, im Regelfall dafür spricht, dass die Rohre endgültig im Boden belassen und nicht nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück fest verbunden werden sollen.⁷

Vor diesem Hintergrund kommt bei Abwasserleitungen den rechtlichen Bestimmungen (Satzung, Allgemeine Geschäftsbedingungen), auf deren Grundlage die Leitungen verlegt wurden, besondere Bedeutung zu. Dies gilt auch für die Frage, ob und welche Teile der Anschlussleitungen als Teil der öffentlichen Einrichtung gewidmet wurden.

Mögliche Konstellationen bei Hausanschlussleitungen in der Praxis

2.1 Öffentliche Leitungen der Gemeinde (als Einrichtungsträger der Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung)

- in einem Privatgrundstück der Gemeinde verlegt

Leitungen, die von der Gemeinde als Bestandteil der öffentlichen Einrichtung gewidmet worden sind und ihren eigenen Privatgrundstücken verlaufen, sind wesentlicher Bestandteil im Sinne von § 94 Abs. 1 BGB (Eigentümeridentität).⁸

Die Einbringung einer Versorgungsleitung in ein eigenes Grundstück führt zum Eigentumserwerb der Leitung durch den Grundstückseigentümer nach §§ 946, 94 Abs. 1 S. 1 BGB, da es

sich um einen wesentlichen Bestandteil handelt.⁹

- **in einem Privatgrundstück eines Dritten verlegt**

Verläuft die Leitung, die von einer Gemeinde als Einrichtungsträger im Privatgrundstück, welches im Eigentum eines Dritten stehen, verlegt wurde, handelt es sich hingegen um eine Leitung in einem fremden Grundstück, so dass dann die Leitung als Scheinbestandteil gemäß § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB anzusehen ist.¹⁰ Als Beherrscher der Ver- oder Entsorgungsleitungen sind allein die Gemeinden als Einrichtungsträger anzusehen.¹¹

Dafür spricht auch, dass sich bei der Wasserversorgung eine Duldungspflicht des Anschlussnehmers zugunsten des Versorgungsunternehmens aus § 8 Abs. 1 AVBWasserV bzw. § 11 WVS ergibt. Damit wurden solche Leitungen bei der Wasserversorgung in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten i.S. des § 95 Abs. 1 BGB mit dem Grundstück verbunden. Dass es sich in solchen Fällen um Scheinbestandteile im Sinne von § 95 Abs. 1 BGB handelt, kann als gesicherte Rechtsprechung angesehen werden.¹²

Bei der Abwasserbeseitigung kommt speziellen Duldungspflichten zugunsten des Entsorgungsunternehmens zumindest in Baden-Württemberg keine Bedeutung zu. Die öffentliche Einrichtung „Abwasserbeseitigung“ endet seit jeher in allen Kommunen des Landes an der privaten Grundstücksgrenze, d.h. innerhalb des angeschlossenen Grundstücks sind die Abwasserleitungen Teil der Anlage des Anschlussnehmers.

Auch bei öffentlichen Abwasseranlagen wird man im Zweifel davon ausgehen können, dass sie ihrer Zweckbestimmung nach nicht in privates Grundeigentum als wesentlicher Bestandteil übergehen sollen.¹³

- **in einer öffentlichen Straße der Gemeinde verlegt**

Verläuft die Leitung in einer von der Gemeinde gewidmeten öffentlichen Straße,

handelt es sich bei den darin verlegten Leitungen um einen wesentlichen Bestandteil im Sinne von § 94 Abs. 1 BGB. Eine Versorgungsleitung wird durch die Verlegung in einem dem Versorgungsträger gehörenden Grundstück zu einem wesentlichen Bestandteil des Straßengrundstücks (Eigentümeridentität).¹⁴

- **in einer öffentlichen Straße eines Dritten (Bund/Land/Kreis) verlegt**

Wurde die Leitung vom kommunalen Versorgungsträger in einer von einem anderen öffentlich-rechtlichen Rechtsträger gewidmeten (Bundes-, Landes-, Kreis-) Straße verlegt, stellt sie einen Scheinbestandteil im Sinne von § 95 Abs. 1 BGB dar.¹⁵

Bei öffentlichen Abwasseranlagen spricht viel dafür, dass man im Zweifel ebenfalls davon ausgehen kann, dass sie ihrer Zweckbestimmung nach nicht in privates Grundeigentum als wesentlicher Bestandteil übergehen sollen.¹⁶

2.2 Private Leitung des Anschlussnehmers

Deutlich schwieriger als bei den zur öffentlichen Einrichtung gewidmeten Anschlussleitungen ist die Frage zu beurteilen, in wessen Eigentum in den unterschiedlichen Fallkonstellationen die private Leitung des Anschlussnehmers einzuordnen ist bzw. ob es sich um einen wesentlichen Bestandteil oder eines Scheinbestandteils des Grundstückes handelt, in dem die Leitung jeweils verlegt ist.

- **in Privatgrundstück des Anschlussnehmers verlegt**

Verläuft die private Anschlussleitung auf dem im Eigentum des Anschlussnehmers gehörenden Grundstücks (Eigentümeridentität) kann nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ähnlich wie bei öffentlich gewidmeten Leitungen davon ausgegangen werden, dass es sich bei der Leitung um einen wesentlichen Bestandteil im Sinne von § 94 Abs. 1 BGB handelt und folglich dieser Teil der Anschlussleitung als fest mit dem Grund

und Boden verbunden gilt und damit im Eigentum des privaten Anschlussnehmers steht. Bestätigt hat dies zuletzt der Bay. Verwaltungsgerichtshof in einer Entscheidung aus dem Jahr 2003, bei der die private Grundstückseigentümerin die streitgegenständliche Wasserleitung selbst hergestellt hatte und nichts darauf hindeutete, dass sich die Leitung anschließend rechtlich verselbstständigt habe und mittels dinglicher Einigung nach § 929 BGB auf den Versorgungsträger übereignet worden sei.¹⁷ Unstrittig ist, dass die Einbringung einer Wasserleitung in ein eigenes Grundstück zum Eigentumserwerb des Grundstückseigentümers an der Leitung nach §§ 946, 94 Abs. 1 Satz 1 BGB führt und es sich bei der Leitung insoweit um einen wesentlichen Bestandteil handelt.¹⁸ Nichts anderes kann für private Abwasserleitungen gelten.

- **in einer öffentlichen Straße verlegt**

Verläuft die private Leitung des Anschlussnehmers in einer als öffentliche Straße (Gemeinde oder dritter Rechtsträger) gewidmeten Fläche, kommt es darauf an, ob die dem Benutzungsverhältnis zugrunde liegende Benutzungsordnung (Satzung/Geschäftsbedingungen) entsprechende Vorgaben zu den Anschlussleitungen enthalten, wie dies meist für die Haus- und Grundstücksanschlussleitungen der Fall sein wird.

Ist danach der Haus- bzw. Grundstücksanschluss vom Anschlussnehmer selbst herzustellen und zu unterhalten, kann davon ausgegangen werden dass es sich bei der Leitung um einen Scheinbestandteil des Grundstücks handelt, weil die Leitung vom Anschlussnehmer mit dem Willen verlegt wurde, dass die Leitung entsprechend den örtlichen Benutzungsbestimmungen (Satzung, Allgemeine Geschäftsbedingung) in Eigentum des Anschlussnehmers bleiben soll.¹⁹

Sieht dagegen die Satzung (Geschäftsbedingungen) vor, dass alle Leitungen im öffentlichen Bereich Teil der öffentlichen Einrichtung sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Leitungen zum wesentlichen Grundstücksbe-

standteil geworden sind, weil sie mit dem fremden Grund und Boden fest verbunden worden sind bzw. die Verbindung auch nicht in Ausübung eines Rechts erfolgt ist. Dies soll selbst dann gelten, wenn die Leitung vom Anschlussnehmer auf eigene Kosten hergestellt wurde.²⁰

Eine solche uneingeschränkte Widmungsbestimmung ist in den örtlichen Wasser- bzw. Abwassersatzungen in Baden-Württemberg im Regelfall nicht enthalten. Zumindest sehen die Satzungsmuster des Gemeindetages für die Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung eine Sonderregelung für private Grundstücksanschlüsse vor. Nach § 16 WVS bzw. § 14 AbwS sind private Grundstücksanschlüsse (die vom Grundstückseigentümer selbst in der Vergangenheit hergestellt wurden) weiterhin vom Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu unterhalten bzw. zu erneuern sind. Sie sind nicht Teil der öffentlichen Einrichtung und werden somit auch nicht von der Gemeinde im Rahmen der öffentlichen Einrichtung unterhalten und erneuert. Damit spricht die Vermutung dafür, dass diese privaten Leitungen weiterhin nur Scheinbestandteile der öffentlichen Grundstücksflächen sein sollen.

• in Privatgrundstück der Gemeinde verlegt

Verläuft die private Leitung des Anschlussnehmers in einem im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstück, ohne dass es sich insoweit um eine öffentlich gewidmete Straßenfläche handelt, dürfte es sich wohl dann um einen wesentlichen Bestandteil des Grundstückes im Sinne von § 94 Abs. 1 BGB handeln, wenn kein Indiz dafür besteht, dass die Leitung nur vorübergehend verlegt ist.²¹ Besteht hingegen eine dingliche Sicherung der verlegten Leitung zu Gunsten des privaten Anschlussnehmers, z. B. in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit, ist von einem Scheinbestandteil der Leitung im Sinne von § 95 Abs. 1 BGB auszugehen. Denn die dingliche Sicherung deutet darauf hin, dass die Leitung zu Gunsten und im Interesse des privaten Anschlussnehmers verlegt wurde und daher nicht da-

von ausgegangen werden kann, dass sie dauerhaft im aus Sicht des Anschlussnehmers fremden Grundstück der Gemeinde verbleiben soll.

• in Grundstück eines privaten Dritten verlegt

Gleiches dürfte auch dann gelten, wenn die Leitung eines privaten Anschlussnehmers in dem Grundstück eines privaten Dritten verläuft. Insofern hatte bereits in frühen Jahren der Bundesgerichtshof entschieden, dass die Frage, ob eine Sache im Sinne des § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden ist, vom inneren Willen des Einfügenden entscheidend abhängt und wenn er mit dem nach außen in Erscheinung tretenden Sachverhalt vereinbar ist. Allerdings soll keine allgemeine tatsächliche Vermutung des Inhalts dahingehend bestehen, dass jeder, der eine ihm gehörige Sache mit einem fremden Grundstück fest verbindet, dies zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB tut.²²

Zusammenfassung

Im Regelfall kann von folgenden Rechtsverhältnissen bei Anschlussleitungen ausgegangen werden:

Wasser- bzw. Abwasserleitungen, die vom Einrichtungsträger als Teil der öffentlichen Einrichtung gewidmet worden sind:

- in Privatgrundstücken der Gemeinde: wesentlicher Bestandteil
- in Privatgrundstücken eines Dritten: Scheinbestandteil
- in öffentlichen Straßen der Gemeinde: wesentlicher Bestandteil
- in sonstigen öffentlichen (Kreis-, Landes- Bundes-) Straßen: Scheinbestandteil.

Wasser- bzw. Abwasserleitungen, die vom Anschlussnehmer verlegt worden sind:

- in Privatgrundstücken des Anschlussnehmers: wesentlicher Bestandteil

- in öffentlichen Straßen: Scheinbestandteil oder wesentlicher Bestandteil entsprechend den örtlichen Nutzungsbestimmungen (Satzung, AGB)
- in Privatgrundstücken der Gemeinde und Dritter:
 - a) bei dinglicher Sicherung der Leitung: Scheinbestandteil
 - b) ohne dingliche Sicherung der Leitung: wesentlicher Bestandteil

Az. 701.10; 815.64

Fußnoten

- 1 VGH BW, Urte. v. 3.12.2013, 2 S 978/13.
- 2 BGH 37, 353/58.
- 3 BGH 125, 56.
- 4 BGH, Urte. vom 2.12.2005, V ZR 35/05.
- 5 BGH, Urte. vom 19.9.1979, V ZR 41/77.
- 6 Palandt, 71. Auflage 2012, Rdnr 1 zu § 95 BGB unter Verweis auf RG 158, 375.
- 7 BGH, Urte. v. 20.9.1968.
- 8 Umkehrschluss aus BGH 37, 353/58.
- 9 OLG Köln, Urte. v. 11.1.2005, Bayr. VGH, Urte. v. 29.11.2013.
- 10 BGH 37, 353/58.
- 11 BGH, Urteil vom 02.12.2011, Az.: V ZR 119/11, IR Energie, Verkehr, Abfall, Wasser 2012, S. 93, 94.
- 12 OLG Köln, Urteil vom 11.01.2005, Az.: 15 U 146/04; VG Arnsberg, Urteil vom 23.01.2012, Az.: 8 K 1522/11; VG München, Urteil vom 25.07.2011, Az.: M 10 K 09.5709; LG Bonn, Urteil vom 28.07.2004, Az.: 13 O 579/03.
- 13 VG München, Urte. v. 25.7.2011 unter Hinweis auf BGH v. 19.9.1979.
- 14 BGH, Urteil vom 02.12.2005, Az.: V ZR 35/05; VG Gelsenkirchen, Urteil vom 05.07.2012, Az.: 13 K 524/11; LG Bonn, Urteil vom 29.07.2004, Az.: 13 O 579/03.
- 15 BGH, Urteil vom 19.09.1979, Az.: V ZR 41/77 bzgl. einer in einer Kreisstraße verlaufenden Wasserleitung eines kommunalen Wasserwerkes.
- 16 VG München, Urte. v. 25.7.2011 unter Hinweis auf BGH v. 19.9.1979.
- 17 Bay.VGH, Urteil vom 29.11.2013, Az.: 4 B 13.1166.
- 18 OLG Köln, Urteil vom 01.01.2005, Az.: 15 U 146/04.
- 19 BGH v. 26.4.1991.
- 20 OVG Lüneburg vom 18.8.2015.
- 21 Schlussfolgerung aus OVG Lüneburg, Beschluss vom 18.08.2015, aaO., S. 948.
- 22 BGH, Urteil vom 20.09.1968, Az.: V ZR 55/66. ■