arge arbeitsgemeinschaft für bau- und immobilienrecht
baurecht

DeutscherAnwaltVerein

Expertentipp

ARGE Baurecht warnt vor Streitpunkt Abwasseranschluss

Berlin, 19. April 2016. Bauen liegt im Trend in Deutschland. Mit Zinsen im Rekordtief und erhöhter Nachfrage nach Wohnraum stieg die Zahl der Baugenehmigungen im Januar auf ein Zehn-Jahres-Hoch. „Für Bauherren ist es nun besonders wichtig, sich von diesem Trend nicht mitreißen zu lassen und alle rechtlichen Aspekte ihre Bauvorhabens gewissenhaft zu prüfen“, sagt Dr. Martin Schmitz von der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht).

Private Bauherren setzen häufig auf das Bauträgermodell. Denn wer ein Haus vom Bauträger kauft, anstatt selbst zu bauen, kommt oft günstiger und stressfreier an sein Eigenheim. „Allerdings sollten beide Seiten den Inhalt der abzuschließenden Verträge vor Unterzeichnung gewissenhaft prüfen“, unterstreicht Schmitz, „insbesondere im Hinblick auf das vertraglich vereinbarte Leistungssoll“. Nur so können Unklarheiten über den vertraglich geschuldeten Leistungsumfang und sich ggf. hieran anschließende rechtliche Auseinandersetzungen vermieden werden.

Abwasseranschluss zweifelsfrei klären

„Wichtig ist der Blick ins Detail und die Klärung von Verantwortlichkeiten“, so der Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht. Der Anschluss der Abwasserleitungen an das öffentliche Kanalnetz ist so ein Detail, das in der Praxis immer wieder zu Problemen führt. „Im Bauträgervertrag muss klar geregelt sein, ob der Bauträger oder der Erwerber für die Anschlüsse verantwortlich ist“, betont Schmitz, „nur so lässt sich vermeiden, dass am Ende eine Lücke zwischen Eigenheim und Abwassernetz klafft.

Wurde im Vertrag vereinbart, dass der Bauträger die Abwasserrohre nur bis einen Meter außerhalb der Wände zu führen hat, so ist der Anschluss der Abwasserrohre an das öffentliche Kanalnetz Aufgabe des Erwerbers. Der Erwerber muss sich dann selbst um den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz kümmern. Dies gilt unabhängig davon, wie lang der Weg zum Sammler ist. Hierdurch bedingt kann es nicht nur zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen – so wenn die Anschlüsse zunächst erst noch beantragt werden müssen – sondern im Übrigen auch zu erheblichen Zusatzkosten führen, welche seitens des Erwerbers im Vorfeld nicht einkalkuliert worden sind.

Ausnahme „Schlüsselfertigabrede“

Anders verhält es sich, wenn der Bauträger im Vertrag die „schlüsselfertige“ Herstellung des Wohnhauses zugesichert hat. Dann muss er auch für den Anschluss sorgen. Das gilt selbst dann, wenn die Wasserversorgung über ein Nachbargrundstück erfolgen muss und hierzu die Bestellung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit erforderlich wird (*OLG Koblenz, BauR 2003, 721*). Denn die Verpflichtung zur schlüsselfertigen Herstellung umfasst üblicherweise alle Maßnahmen und Kosten der Bauausführung, inklusive Nebenkosten, wie dem Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.

Über die ARGE Baurecht

Die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein ist der größte Berufsverband von baurechtlich spezialisierten Rechtsanwälten in Deutschland und Europa. Sie unterstützt die anwaltliche Fortbildung und fördert berufspolitische und wirtschaftliche Interessen ihrer rund 2.800 Mitglieder. Von deren spezifischen Leistungen profitieren Investoren, öffentliche Auftraggeber, Bauunternehmen, Architekten, Ingenieure, private Bauherren und andere Interessengruppen. Zudem stellt die ARGE Baurecht die Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten (SOBau) bereit, um Konfliktfälle am Bau schnell und fundiert zu lösen.
Weitere Informationen unter www.arge-baurecht.com

Pressekontakt

Deutscher Anwaltverein
Rechtsanwalt Swen Walentowski
Telefon: 030 726152-129
Telefax: 030 726152-193
E-Mail: walentowski@anwaltverein.de

ARGE Baurecht
Guido Balke
Telefon: 0221 800 471-12
Telefax: 0221 800 471-26
E-Mail: presse@arge-baurecht.com