



Leverkusen, im März 2023



Wohin steuert die WVG Hülscheid?



1. Selbstverständlichkeiten auf dem Prüfstand

„Der Strom kommt aus der Steckdose. – Das Wasser kommt aus dem Hahn.“

Viele Jahre haben wir den ersten Satz für selbstverständlich gehalten, so dass wir sogar unsere Energiepolitik danach ausgerichtet haben. Infrastruktur und Versorgungssicherheit hatten eine nachrangige Priorität; die Steckdose gab es schließlich nahezu überall.

Der zweite Satz war für die Bewohner von Hülscheid und Neuenkamp – wie für viele Siedlungen im Bergischen – nicht selbstverständlich. Erst als unsere Vor-Bewohner Brunnen gegraben und Leitungen verlegt haben, floss das Wasser aus dem Hahn – heute eine Selbstverständlichkeit. Erregung greift um sich, wenn heute wegen Arbeiten am Netz – egal ob für Reparaturen oder Neu-Verlegungen – bestehende Versorgungsleitungen für kurze Zeit abgeschaltet werden müssen.



Vieles gilt heute in der WVG Hülscheid für selbstverständlich, z.B.

- der seit fast 20 Jahren unveränderte Wasserpreis von 1,50 € pro Kubikmeter
- der kostenlose Austausch der Wasseruhren im gesamten vorgeschr. Zyklus mit Kosten von etwa 60 € pro Uhr
- der kostenlose Austausch einer defekten Wasseruhr
- der (vermeintliche) Anspruch auf kostenlose Reparaturen von defekten Hausanschlussleitungen
- die kostenlose Sicherung der Wasserversorgung im Brandfall durch die Hydranten im Versorgungsgebiet
- die ehrenamtliche Organisation der WVG, ohne dass man selbst aktiv werden muss:
nicht einmal 10% der Mitglieder besuchen die jährliche Hauptversammlung



Momentan funktioniert doch alles, warum also dieser Aufschlag?

Der von Ihnen gewählte Vorstand ist nicht sicher, ob die Leistungen der WVG so erhalten werden können. Wir müssen mindestens über zwei Themen miteinander reden und zu Entscheidungen kommen:

- Unser Leitungsnetz ist zu großen Teilen über 50 Jahre alt – wollen wir gemeinsam die notwendigen Investitionen aufbringen? 🛠️ dazu organisieren wir zwei Planungsworkshops
- Die Hausanschlussleitungen sind im Besitz der WVG, verbleiben aber im Eigentum der Hausbesitzer. Drei große Reparaturen fressen mehr als den Jahresgewinn der WVG auf, aber 2-4 Reparaturen hatten wir in den letzten Jahren immer. 🛠️ Wir sollten über die künftige Zuordnung von Verpflichtungen und Kosten reden. Je nachdem wie wir uns entscheiden, beeinflusst das die künftige Preisstruktur.



Damit Sie alle wissen, worüber es im Detail bei dieser Frage geht, folgen einige vertiefende Ausführungen.



2. Eigentum versus Besitz – zwei wichtige Rechtsbegriffe mit Konsequenzen für den Alltag der Wasserversorgungsgesellschaft Hüscheid

In den letzten Jahren ist es immer mal wieder zu Diskussionen über die Zuständigkeiten und damit verbunden die Kostenverteilung zwischen Hauseigentümern und WVG gekommen. Dabei war ein nicht unwichtiger Diskussionspunkt die mögliche und rechtlich zulässige Inanspruchnahme der Gebäudeversicherung des Hauseigentümers für die Begleichung der Kosten für die Reparatur von Hausanschlussleitungen. Da einerseits die durchschnittlichen Kosten für die Reparatur einer Hausanschlussleitung inzwischen in der Bandbreite von

5.000 bis zu 12.000 € betragen und andererseits der Jahresgewinn der WVG (ohne Reparaturen) bei etwa 15.000 € liegt, ist die mit 2 oder 3 Rohrbrüchen pro Jahr verbundene Kostenproblematik für die WVG offensichtlich.

Die aktuell gültige Wasserlieferungsordnung ist leider bei der Lösung dieser Problematik wenig hilfreich, da in dieser – wie im allgemeinen Sprachgebrauch – nicht sauber zwischen Eigentum und Besitz und den daraus resultierenden Konsequenzen unterschieden wird.



2.1 Das Leitungsnetz der WVG – rechtliche Zuordnungen und aktuelle Regelungen

Die aktuell gültige Wasserlieferungsordnung vom 21.3.2019 verwendet die folgende Systematik:

- Hauptversorgungsleitung ist die Leitung der EVL zum Übergabepunkt an das Leitungsnetz der Gesellschaft. Diese Leitung ist Eigentum der EVL ebenso wie der Übergabepunkt das sog. Wasserhäuschen im Albert-Zarthe-Weg.
- Versorgungsleitungen sind die Rohrleitungen der Gesellschaft. Diese werden in der Regel im öffentlichen Raum verlegt, Straßen, Wege oder Freiflächen. In Ausnahmefällen gibt es noch alte Leitungsführungen über Grundstücke in Privateigentum.
- Hausanschlussleitungen stellen die Verbindung zwischen der Versorgungsleitung der Gesellschaft bis zur Wasseruhr im Gebäude her.



Für die Hausanschlussleitungen gelten weiter folgende Regelungen:

- Neue Hausanschlussleitungen sind von dem Anschließenden auf eigene Rechnung durch einen zugelassenen Fachbetrieb erstellen zu lassen.
- Die Rohrleitungen gehen dann nach Abnahme durch die Wasserversorgungsgesellschaft bis zur Hauptabsperrvorrichtung des Gebäudes kostenfrei in den Besitz der Gesellschaft über.



Die Praxis der letzten Jahre hat zu folgenden Regelungen im Detail geführt:

- Änderungen von Hausanschlüssen, wie Querschnittsvergrößerungen, sind genehmigungspflichtig und auf Kosten des Antragstellers durchzuführen.
- Die Erneuerung vorhandener Hausanschlussleitungen
 - muss wegen häufig auftretender Rohrbrüche (nach Abstimmung zwischen Hauseigentümer und Vorstand) spätestens nach 3 Rohrbrüchen oder
 - auf Grund gesetzlicher Bestimmungenerfolgen. Die Kosten werden zwischen Wasserversorgungsgesellschaft und Hauseigentümer hälftig getragen.
- Für die Beseitigung von Schäden an bestehenden Hausanschlussleitungen haftet die Gesellschaft bis zur Gebäudekante.





- Von der Haftung ausgeschlossen sind Wasserleitungen, die nicht direkt von Versorgungsleitung zur Gebäudedekante und von dort zur Wasseruhr führen, sondern unter einem Wohngebäude, unter Garagen oder sonstigen Gebäuden bzw. in mehreren Gebäudeteilen verlegt worden sind, bevor die Wasseruhr erreicht wird, oder die durch Pflanzungen (z.B. Bäume oder große Sträucher) oder durch die Überbauung von Teichanlagen, Schwimmbädern oder dergl. nicht unmittelbar zugänglich sind, trägt die WVG keine Kosten. Generell ist die Haftung der WVG für mögliche Folgeschäden durch die Verlegung und Nutzung von Hausanschlussleitungen an und in den betreffenden Gebäuden, Gebäudeteilen und Grundstücken ausgeschlossen.
- Die WVG weist die Hauseigentümer auf den Abschluss entsprechender Versicherungen hin.



Diese Detail-Regelungen berücksichtigen nicht bzw. zu wenig die grundsätzliche Ausgangslage:

- Die Hausanschlussleitung ist Eigentum des Anschließenden 
- Die Hausanschlussleitung ist im Besitz der WVG 



2.2 Eigentum und Besitz – Begriffsklärung

Im normalen Sprachgebrauch werden die Wörter Besitz und Eigentum gerne als Synonyme verwendet. Im Alltag wird oft von dem Hausbesitzer gesprochen, obwohl man den Hauseigentümer meint. Im rechtlichen Kontext gibt es zwischen den beiden Begriffen einige große Unterschiede.



Der Eigentümer einer Sache ist die Person, der eine bewegliche oder unbewegliche Sache gehört.



Besitz ist die tatsächliche Herrschaft über eine Sache.

Unterschied zwischen Besitz und Eigentum

Wenn dir eine Sache gehört und du sie auch tatsächlich besitzt, bist du sowohl Eigentümer als auch Besitzer der Sache.

Unterschiede Eigentum und Besitz

- Eigentum 
- Recht an einer Sache
 - Volle Gewalt über die Sache
 - Recht zum Weiterverkauf

- Besitz 
- Begrenzte Macht über eine Sache
 - Kein Recht zum Weiterverkauf
 - Tatsächliche Herrschaft über eine Sache



2.3 Konsequenzen aus der rechtlichen Differenzierung für die WVG

Der Hauseigentümer ist Eigentümer der Hausanschlussleitung – Konsequenzen:

Aktuell gering, denn die Kosten für die Instandhaltung und Reparaturen trägt weitgehend die WVG. Im Falle bestehender, entsprechend ausgestalteter Gebäudeversicherung kann die Versicherung in Anspruch genommen werden.

Nur wenige unserer Hauseigentümer wissen, wo „ihre“ Leitung auf dem Grundstück verläuft und wo „ihre“ Anschlüsse sind. Dies führt jedes Mal zu einem erheblichen Such-Aufwand bei notwendigen Reparaturen.





Die WVG ist im Besitz der Hausanschlussleitung – Konsequenzen:

Meldungen über eine allfällige Reparatur gehen beim Vorstand ein. Dieser organisiert so schnell wie möglich die Reparatur. Diese umfasst, u.a. die Suche nach der Leckage, den Stopp des Wasserverlustes, die Absicherung der Baustelle, die Reparatur selbst, ggf. die Gespräche mit der Versicherung und die Abrechnung. Die Vorteile liegen ohne Frage bei der Entlastung des Hauseigentümers durch die Übernahme des gesamten Prozesses sowie die Sicherstellung der Wasserversorgung für alle anderen Mitglieder. Aber warum muss die WVG die Kosten für die Reparatur oder Erneuerung einer Leitung zahlen, die im Eigentum eines Dritten ist. Damit sind mindestens zwei Probleme verknüpft:

- Je nach Anzahl und Größe der in einem Haushaltsjahr anfallenden Schäden wird die WVG in die Insolvenz geführt. Hingegen ist der Schaden für einen einzelnen Eigentümer überschaubar und kann außerdem durch die Gebäudeversicherung abgesichert werden.
- Mitglieder profitieren von der jetzt gültigen Regelung in völlig unterschiedlichem Umfang. Beispiel: Eine Hausanschlussleitung von ca. 6m Länge verursacht deutlich weniger Kosten als eine von 20m Länge.



2.4 Regelungsvorschlag:

Der in der Satzung und der Wasserlieferungsordnung vorgesehene Eigentumsvorbehalt für die Hausanschlussleitung zu Gunsten des Hauseigentümers wird umgesetzt; dieser trägt künftig die Kosten für Instandhaltung und Reparaturen. Allen Eigentümern wird der Abschluss einer entsprechenden Gebäudeversicherung empfohlen.

Die WVG verbleibt im Besitz der Hausanschlussleitung und übernimmt – wenn vom Eigentümer gewünscht – auch künftig zur Entlastung der Hauseigentümer die Veranlassung, Durchführung und den Abschluss von Reparaturen.

