



Oberderdingen

... alles zum Leben!

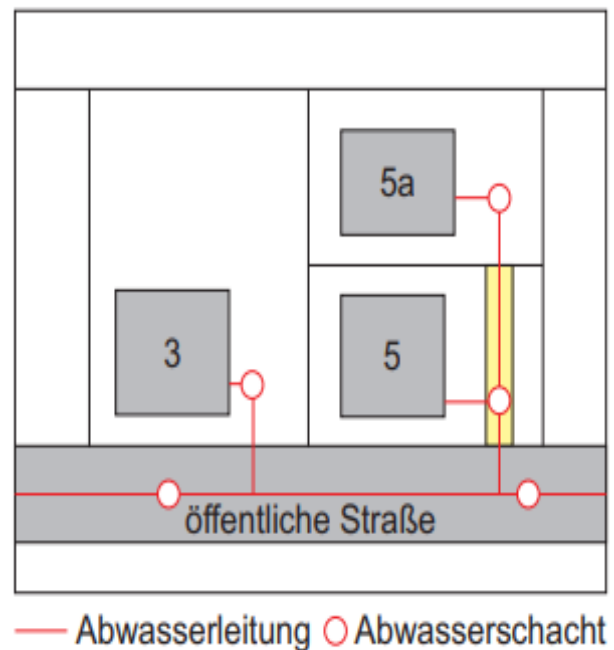
Die Stadt Oberderdingen informiert über das Thema
„Leitungsrecht für die Versorgungsleitungen über benachbarte Grundstücke“

Häufig erreichen uns Nachrichten von Grundstückseigentümer/-innen oder Streitigkeiten zwischen Nachbarn, wenn „fremde“ Leitungen (Wasser- oder Entwässerungsleitungen) über ein benachbartes Grundstück verlaufen. Oftmals sind den Grundstückseigentümer/-innen weder die Leitungen noch die Regelung dazu bekannt. Daher möchte die Stadt Oberderdingen Sie als Grundstückseigentümer/-innen über die Notwendigkeit von Leitungsrecht für diese „fremden“ Leitungen informieren.

Warum und wann sind Leitungsrechte erforderlich?

Normalerweise ist jedes Grundstück in der Stadt Oberderdingen mit eigenen Anschlüssen an die öffentlichen Leitungen in der öffentlichen Straße angeschlossen (wie Haus Nr. 3 im Bild). Ist dies der Fall, endet die privaten Grundstücksleitungen an der Grenze zwischen dem privaten Grundstück und der öffentlichen Straße/Gehweg und es sind keine Leitungsrechte erforderlich.

Liegt das Grundstück jedoch nicht direkt an der öffentlichen Straße, sondern hinter einem anderen privaten Grundstück (wie Haus Nr. Sa im Bild rechts) müssen neben **Wegerechten** auch die Ver-/Entsorgungsleitungen, die über das Vordergrundstück (Haus Nr.S) verlaufen (gelb markiert), rechtlich gesichert sein. Dies gilt auch wenn beide Grundstücke der/demselben Eigentümer/-in gehören. Liegt **kein Leitungsrecht** vor, ist das Grundstück (Nr. Sa) **nicht** erschlossen.



(Quelle Bild: GEB Göttinger Entwässerungsbetriebe)

Das erforderliche Leitungsrecht über die Verlegung, Unterhaltung und Benutzung dieser Leitungen muss zwischen den Grundstückseigentümer/-innen vereinbart und in Form einer Baulast im Baulastenverzeichnis oder Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden. Bei Neubauten auf hinterlegenden Grundstücken wird die Erforderlichkeit von Leitungsrechten im Zuge der Entwässerungsgenehmigung durch die Stadt Oberderdingen geprüft und bei Bedarf eingefordert. Bei bestehenden Ver-/Entsorgungsleitungen über Nachbargrundstücken ist häufig kein Leitungsrecht vorhanden und sollte zur Vermeidung von Streitigkeiten nachträglich vereinbart werden.

Bei einer nachträglichen Teilung eines bereits bebauten Grundstücks ist es wichtig, dass die Leitungsrechte gesichert werden, damit für das hinterlegende Grundstück dauerhaft das Recht auf Ver-/Entsorgung gewährleistet ist.

Wie unterscheidet sich Baulast und Grunddienstbarkeit?

Im Rahmen einer Baulast erklären Grundstückseigentümer/-innen eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Die kann z.B. im Rahmen einer Vereinigungs- oder Erschließungsbaulast vereinbart werden. Die Baulastenerklärung muss schriftlich erfolgen, die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder anerkannt werden. Die Baulast wird im Baulastenverzeichnis der Stadt Oberderdingen eingetragen und wirkt auch für und gegen die etwaigen Rechtsnachfolger/-innen des belasteten und begünstigten Grundstücks. Sie bleibt damit auch beim Eigentümerwechsel (z.B. Verkauf oder Vererbung) bestehen.

Eine Grunddienstbarkeit (nach BGB) räumt einem (herrschenden) Grundstück Rechte an einem benachbarten (dienenden) Grundstück ein. Die Grunddienstbarkeit entsteht durch schriftliche Einigung der Eigentümer/-innen und Eintragung im Grundbuch durch einen Notar. Hierbei können auch Regelungen über Kosten (z.B. für Unterhaltung oder Sanierung) getroffen werden. Ein Grunddienstbarkeit gilt auch für Rechtsnachfolger, kann aber bei einer Zwangsversteigerung entfallen.

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.