ARGUMENTATION Nr. 08 Nur für den Gebrauch in den Mitgliedsverbänden des LSK

**Wege - und Leitungsrechte für Kleingartenanlagen – eine rechtliche Betrachtung**

1. Ausgangssituation und Übergangsregelung

Einige Kleingartenanlagen haben keinen direkten Zugang zu einer öffentlichen Straße. Für Leitungen und Zufahrten ist dann die Mitbenutzung von fremden Grundstücken erforderlich, die zwischen der Fläche der Kleingartenanlage und der öffentlichen Straße liegen.

Bis zum 03.10.1990gem. §§ 321, 322 ZGB DDR war die Möglichkeit, dass eine vertragliche Einigung zwischen den jeweiligen Eigentümern bzw. Nutzern herbeigeführt werden konnte. Mit Inkrafttreten des BGB in den neuen Bundesländern am 03.10.1990 ist dies nicht ausreichend. Gem. § 873 BGB muss die entsprechende Regelung als sog. dingliches Recht in der II. Abteilung des jeweiligen Grundbuches eingetragen sein. Gem. § 116 Sachenrechtsbereinigungsgesetz konnten entsprechende Altfälle im Grundbuch auf Antrag eingetragen werden, diese Übergangsregelung endete aber am 31.12.1999. Entsprechende Altfälle von Leitungs- und Wegerechten können heute nicht mehr gerichtlich durchsetzbar im Grundbuch eingetragen werden.

1. Aktuelle Situation

Die Erfahrung zeigt, dass Kleingärtnervereine sich häufig noch nicht einmal der vorbeschriebenen Situation bewusst sind. Es gibt irgendeine Zuwegung zur Kleingartenanlage, Wasser und Strom liegen an, ob hierfür fremde Grundstücke genutzt werden oder nicht, ist häufig gar nicht bekannt. Die Problematik kommt oft dann erst ans Licht, wenn etwa ein Wechsel des Grundstückseigentümers eintritt und dieser sich mit den Belangen seines Grundstücks befasst, oder die im Bestand vorhandenen Leitungen verschlissen sind und entsprechend erneuert werden müssen, man hierbei feststellt, ein fremdes Grundstück benutzen zu müssen. Dies kann im Ergebnis dazu führen, dass seit Jahrzehnten ausgeübte Wege- und Leitungsrechte nicht mehr ausgeübt werden können.

1. Lösungsmöglichkeiten

Es kann versucht werden, die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch auf sonstige Weise herbeizuführen. Typischerweise müssten hier entsprechende Grunddienstbarkeiten (§ 1018 BGB) bzw. so genannte beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (§ 1090 BGB) eingetragen werden.

In diesem Fall muss sich der betroffene Verein jedoch darüber im Klaren sein, dass hier entsprechende Belastungen auf ihn zukommen, typischerweise Kosten für Notar, Grundbuchamt, Liegenschaftsamt, Planung, Genehmigung, Bau, Anschluss, Kauf, Entschädigung, Grunderwerbssteuer u.ä., darüber hinaus auch Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten u.ä.

Es bieten sich folgende Lösungsmöglichkeiten an:

1. Es wird eine Verhandlungslösung mit dem betroffenen Eigentümer über die nachträgliche grundbuchliche Eintragung eines Wege- und Leitungsrechts herbeigeführt.

Hier ist es möglich, die vorhandene Situation nachträglich zu „legalisieren“. Man sucht das Gespräch mit dem Grundstückseigentümer und verhandelt mit diesem über die Eintragung eines Wege- und/oder Leitungsrechtes im Grundbuch. Führt eine derartige Verhandlung zum Erfolg, kann ein entsprechender notarieller Vertrag geschlossen werden, der dann zur Eintragung des Wege- und/oder Leitungsrechtes führt.

Möglich ist auch eine Verhandlungslösung über einen Kauf der betroffenen Fläche durch den Kleingärtnerverein vom Grundstückseigentümer. Bei einer entsprechenden Verhandlungslösung muss dies auch durch einen notariellen Kaufvertrag umgesetzt werden, der im Ergebnis dazu führt, dass die in Rede stehende Teilfläche als separates Grundstück herausgemessen wird und der Kleingärtnerverein als Eigentümer eingetragen wird.

1. Führen die unter a) aufgezeigten Möglichkeiten nicht zum gewünschten Ergebnis, besteht selbstverständlich auch die Möglichkeit, die Wege- und/oder Leitungsrechte auf einem anderen Grundstück zu platzieren, welches ebenfalls geeignet ist. Für einen derartigen Fall kann die entsprechende Verhandlungslösung entweder zur Eintragung eines Wege- und/oder Leitungsrechtes im Grundbuch führen, oder eben zum Kauf eines entsprechenden Grundstücksstreifens. Zu den o.g. Kosten käme dann allerdings noch der Aufwand hinzu, die entsprechenden Leitungen bzw. die Zuwegung auf das andere Grundstück zu verlegen.

Gelangt man hinsichtlich der Versorgung von Strom und Wasser nicht zu einem Verhandlungsergebnis mit dem Grundstückseigentümer, besteht die Möglichkeit, dass der jeweilige Versorger von Strom und/oder Wasser bereit ist, seine Leitung bis zu einer Übergabestelle direkt am Kleingartengelände zu verlängern. Anders als private haben die öffentlichen Versorger das Privileg, fremde Grundstücke auch mit benutzen zu können, ohne dass eine entsprechende Eintragung im Grundbuch erfolgen muss. In derartigen Fällen würden also beispielsweise die Wasseruhr oder der Stromzähler, die bisher direkt an der öffentlichen Straße platziertsind, an den Rand der Kleingartenanlage verlegt, der Versorger würde dann allerdings die jeweiligen Leitungen bis zur Übergabestelle an der Uhr neu verlegen. Zu beachten ist, dass – anders als bei Wohnbebauung – der öffentliche Versorger nicht verpflichtet ist, eine derartige Leitung herzustellen.

1. Sonderfall Grundstücksteilung

Gelegentlich verhält es sich so, dass ein Grundstück direkt an einer öffentlichen Straße anliegt, die Kleingartenanlage jedoch in einem hinteren Grundstücksteil ist und der vordere Grundstücksteil nicht mit angepachtet ist, gleichwohl – schon aus einer entsprechenden vertraglichen Nebenpflicht des Grundstückseigentümers heraus – für Zuwegung und Leitungen mitbenutzt wird. Verkauft der Grundstückseigentümer nun etwa die vordere Teilfläche und diese wird aus dem Grundstück herausgemessen, führt dies dazu, dass nunmehr die Wege- und/oder Leitungsrechte eingetragen werden müssen. In der Regel ist dies unproblematisch, da spätestens beim Abschluss eines notariellen Kaufvertrages der Notar nachfragt, ob entsprechende Rechte Dritter vorhanden sind, dies hätte der Verkäufer dann auch wahrheitsgemäß zu beantworten, nämlich dass die entsprechenden Leitungen und Zuwegungen des Kleingärtnervereins für den hinteren Grundstücksteil vorhanden sind. Gleichwohl handelt es sich hierbei um eine Situation, bei der ein Kleingärtnerverein entsprechend sorgfältig handeln müsste und bei der Gelegenheit dafür sorgt, dass seine Rechte auch entsprechend grundbuchlich gesichert werden.

Arbeitsgruppe Recht des LSK

Stand: 30.06.2022