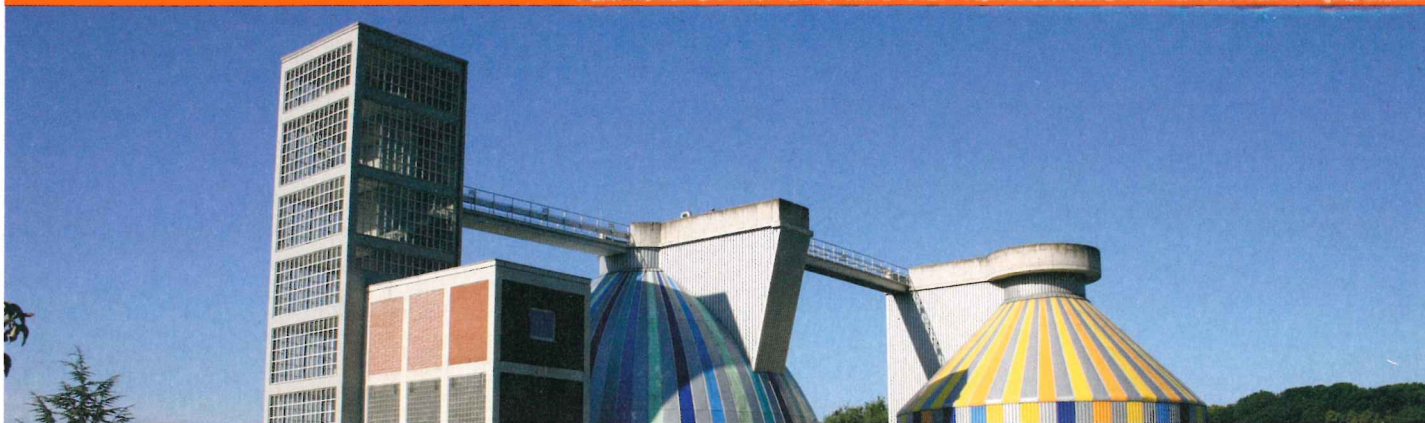




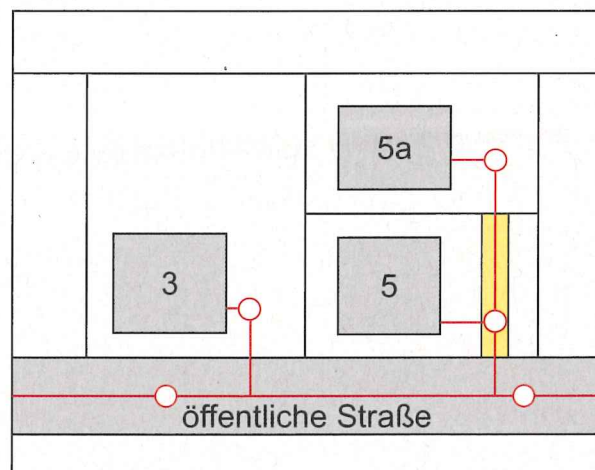
Die Göttinger Entsorgungsbetriebe informieren über das Thema „Leitungsrechte für die Entwässerung über benachbarte Grundstücke“

Häufig erreichen uns Nachfragen von Grundstückseigentümer*innen oder Streitigkeiten zwischen Nachbarn, wenn „fremde“ Entwässerungsleitungen über ein benachbartes Grundstück verlaufen. Oftmals sind den Grundstückseigentümer*innen weder diese Leitungen noch die rechtlichen Regelungen dazu bekannt. Daher möchten die GEB Sie als Grundstückseigentümer*in über die Notwendigkeit von Leitungsrechten für diese „fremden“ Entwässerungsleitungen informieren.

Warum und wann sind Leitungsrechte erforderlich?

Normalerweise ist jedes Grundstück in Göttingen mit einem eigenen Anschlusskanal direkt an die öffentliche Entwässerung in der öffentlichen Straße angeschlossen (wie Haus-Nr. 3 im Bild unten). Ist dies der Fall, endet die private Grundstücksentwässerung 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. 5a im Bild rechts), müssen (neben Wegerechten) auch die Entwässerungsleitungen, die über das Vordergrundstück (Haus-Nr. 5) verlaufen (gelb markiert), rechtlich gesichert sein. Dies gilt auch, wenn beide Grundstücke der/demselben Eigentümer*in gehören. Liegt kein Leitungsrecht vor, ist das hinterliegende Grundstück (Nr. 5a) nicht erschlossen.



— Abwasserleitung ○ Abwasserschacht

Das erforderliche Leitungsrecht über die Verlegung, Unterhaltung und Benutzung dieser Entwässerungsleitungen muss zwischen den Grundstückseigentümer*innen vereinbart und in Form einer Baulast im Baulastenverzeichnis oder Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden.

Bei Neubauten auf hinterliegenden Grundstücken wird die Erforderlichkeit von Leitungsrechten im Zuge der Entwässerungsgenehmigung durch die GEB geprüft und bei Bedarf eingefordert. Bei bestehenden Entwässerungsleitungen über Nachbargrundstücke 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 hinterliegende Grundstück dauerhaft das Recht auf Abwasserableitung gewährleistet ist.

Wie unterscheiden sich Baulast und Grunddienstbarkeit?

Im Rahmen einer **Baulast** (nach der Niedersächsischen Bauordnung) erklären Grundstückseigentümer*innen eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Dies 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 (Fachdienst Bauordnung der Stadt Göttingen) geleistet oder anerkannt werden. Die Baulast wird im Baulastenverzeichnis der Stadt Göttingen 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 Sanierungen) getroffen werden. Eine Grunddienstbarkeit gilt auch für Rechtsnachfolger, kann aber bei einer Zwangsversteigerung entfallen.

Bei weiteren Fragen zum Thema Leitungsrechte für die Grundstücksentwässerung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Rudolf-Wissell-Straße 5, 37079 Göttingen - Servicenummer 400 5 400
www.geb-goettingen.de - geb@goettingen.de