

Vorlage Nr.: 2025/0146

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **TBA**

Pflege verwaarloster Grundstücke im Speitel (Anfrage der GRÜNE-Ortschaftsratsfraktion)

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Grötzingen	26.03.2025		Ö	Kenntnisnahme

- 1. Welche Vorschriften und Gesetze regeln die Pflege der Grundstücke und die evtl. aus der Nutzung als Zugang, Zufahrt oder Durchgang entstehenden Pflichten durch die Eigentümer?**
- 2. Wer kontrolliert das Einhalten der Vorschriften/Gesetze und Pflichten und was sind Konsequenzen bei fehlender Einhaltung?**

Die Fragen 1 und 2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Soweit die Anfrage allgemeine und grundsätzliche rechtliche Fragen aufwirft, ohne einen konkreten Sachverhaltsbezug aufzuweisen, kann hierzu keine allgemeinverbindliche rechtliche Aussage getroffen werden.

Aus der Anfrage heraus ist nur ein Grundstück in der Friedrichsstraße mit der Flurstück Nr. 9763 eindeutig zuordenbar. Dieses Grundstück ist im Jahre 2021 in Privateigentum übergegangen, nachdem es durch den ursprünglichen Eigentümer aufgegeben wurde. Im Grundbuch ist zugunsten der Stadt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit eingetragen.

Die Eintragung eines solchen Geh- und Fahrrechts hat grundsätzlich zur Folge, dass der jeweilige Grundstückseigentümer die Benutzung seines Grundstücks als Geh- und Fahrweg dulden muss (§ 1090 Abs. 1 BGB). Werden öffentlich-rechtlichen Körperschaften, wie einer Gemeinde, Dienstbarkeiten eingeräumt, haben die Gemeindeangehörigen ein entsprechendes Benutzungsrecht des Geh- und Fahrwegs.

Die Pflege der Grundstücke ist differenziert zu betrachten:

- Die Ausübung des Geh- und Fahrrechts liegt grundsätzlich im Interesse des Berechtigten (§ 1090 Abs. 2 BGB i.V.m. § 1020 BGB entsprechend). Im konkreten Fall der Friedrichsstraße bedeutet dies, dass die Unterhaltungspflicht der Wege grundsätzlich der Stadt Karlsruhe als Benutzungsberechtigter obliegt. Die Stadt Karlsruhe muss damit im eigenen Interesse dafür Sorge tragen, dass das Geh- und Fahrrecht entsprechend der eingeräumten Dienstbarkeit auch ausgeübt und die Wege damit auch benutzt werden können.
- Jenseits der Sicherstellung des Geh- und Fahrrechts und einer damit einhergehenden Benutzbarkeit der Wege obliegt es nicht der Stadt, das jeweilige Grundstück zu pflegen.

Bei Interesse kann das Tiefbauamt gemeinsam mit der Ortsverwaltung einen gemeinsamen Ortstermin durchführen, um etwaige Problemstellen gemeinsam zu identifizieren und im Falle der Verantwortlichkeit der Stadt auch fachliche Maßnahmen zu veranlassen.

3. Wer entschädigt betroffene Nachbarn für entstehende Schäden z. B. durch Wurzeldruck auf Einfriedungen, Vandalismus, Verwahrlosung, Vermüllung usw.?

Allgemeingültige Aussagen über Reichweite und Umfang möglicher Entschädigungsansprüche ohne konkreten Sachverhaltsbezug lassen sich nicht treffen. Unabhängig davon obliegt es nicht der städtischen Verwaltung mögliche private Ansprüche, auch nach dem Nachbarrechtsgesetz, im Einzelnen zu prüfen. Die Stadt ist nicht Eigentümerin der betreffenden Fläche, sondern hat lediglich über die beschränkt persönliche Dienstbarkeit ein Benutzungsrecht. Sofern Schäden an benachbarten Grundstücken nicht auf das Benutzungsrecht zurückzuführen sind, sondern allgemein von dem Grundstück ausgehen, kommt der jeweilige Eigentümer als möglicher Anspruchsgegner in Betracht. Auch insoweit kann ein Ortstermin angeboten werden, um die Situation vor Ort gemeinsam zu evaluieren.

4. Wer sind die Ansprechpartner:innen für Beschwerden aus der Bevölkerung?

Für Beschwerden aus der Bevölkerung im Zusammenhang mit der Nichtbenutzbarkeit von Wegen ist in erster Linie die Ortsverwaltung zuständig. Diese leitet die Beschwerde dann bei Bedarf stadintern an die betroffenen Sachgebiete weiter.