

Vorlage Nr.: 2025/0578

Verantwortlich: Dez. 1

Dienststelle: OV Grötzingen

Handlungsoptionen der Ortsverwaltung bei unklaren Wegerechten (CDU-Anfrage)

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Grötzingen	16.07.2025	4	Ö	Behandlung

Zur Anfrage der CDU-Ortschaftsratsfraktion bezüglich möglicher Handlungsoptionen der Ortsverwaltung bei unklaren Wegerechten nimmt die Ortsverwaltung in Abstimmung mit den städtischen Fachämtern wie folgt Stellung:

I. Rechtliche Situation

Die Anfrage betrifft die Anwesen Tullaweg 8, 9, 10 und 11 mit den Flurstücken Nummer 2610/52, 2610/80, 2610/81 und 2610/79. Die genannten Grundstücke wurden bis zum heutigen Katasterstand in den Jahren 2003, 2004 sowie 2006 geteilt und sind in privater Hand mehrerer Eigentümer.

Bei Teilung der Grundstücke wurden Baulasten in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts übernommen. Diese Baulasten dienen der Erschließung und stellen eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baurechtsbehörde dar (§ 71 LBO).

Im Verhältnis der Grundstückseigentümer zueinander wurde nach hiesigem Kenntnisstand kein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Hinterliegergrundstücke (Tullaweg 10 und 11) in das Grundbuch eingetragen.

II. Bisherige Erfahrungen der Ortsverwaltung und anderen städtischen Dienststellen

Der Ortsverwaltung wurden bis dato keine derartigen Probleme gemeldet.

Dem Bauordnungsamt wurde 2024 die Beschwerde eines Bewohners vorgetragen, dass die Straße entgegen der Baulast blockiert sei und es deswegen bei der Müllabfuhr zu Problemen käme. Bei der Ortskontrolle wurde festgestellt, dass Bauarbeiten auf der öffentlichen Straße stattfanden. Für die Bauarbeiten waren Teile der Straße und des Gehwegs abgesperrt. Die Baufirma hatte ein Lager auf dem Grundstück Tullaweg 8 eingerichtet.

Die Bauarbeiten lagen nicht im Bereich der Baulasten. Die Baulastflächen waren frei und gut passierbar. Vor den Augen des Baukontrolleurs fuhr ein LKW – nachdem er die Baustelle auf der öffentlichen Straße umkurvt hatte - in die Straße ein.

Im Rahmen der weiteren Prüfung der Beschwerde wurde deutlich, dass der Beschwerdeführer offensichtlich die Bauarbeiten meinte und der Auffassung war, aus der Baulast folge ein Anspruch auf eine baustellenfreie Zufahrt über die öffentliche Straße. Diese Auffassung war jedoch nicht zutreffend.

Im Rahmen der Beteiligung zur Anfertigung der vorliegenden Stellungnahme wurde durch das Team Sauberes Karlsruhe (TSK) zudem mitgeteilt, dass die Anfahrt für die Müllentsorgung in der benannten Sackstraße durchaus herausfordernd sei. Deren Fahrzeuge können gegenwärtig bis zur letzten Wendemöglichkeit (im Einmündungsbereich Brückenäckerweg in den Tullaweg) vorwärtsfahren und sind ab diesem Punkt sodann gezwungen bis zur Grundstückszufahrt rückwärts zu fahren. Gleichwohl führt dies nach Rückmeldung des TSK bislang nicht dazu, dass Abfalltonnen nicht geleert werden.

III. Handlungsoptionen

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Zufahrt eines Grundstücks dient dazu, dass die Baurechtsbehörde verhindern kann, dass hinsichtlich der Erschließungssituation materiell baurechtswidrige Zustände entstehen.

Möchten die Eigentümer der Hinterliegergrundstücke selbst eine Rechtsposition zu Lasten der vorderen Grundstücke in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts erhalten, müssen diese sich eine zivilrechtliche Rechtsposition (z.B. in Form einer Grunddienstbarkeit) durch die Eigentümer des belasteten Grundstücks einräumen lassen.

Um dem TSK darüber hinaus in praktischer Hinsicht den Vorgang der Müllentsorgung an dieser Stelle zu erleichtern, wurde per verkehrsrechtlicher Anordnung durch die Straßenverkehrsbehörde ein absolutes Halteverbot für die Abholzeit des TSK auf Höhe des Tullawegs 8 eingerichtet.