



STELLUNGNAHME zur Anfrage der CDU-Anfrage	Vorlage Nr.:	518
	Verantwortlich:	Dez. 6
Eigentumsverhältnisse Wege im Speitel eintragen		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Ortschaftsrat Grötzingen	05.06.2019	8	x	

Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung:

1. Ob und wann wurden derartige Grundstücke der Stadt angeboten und von wem?

Warum wurden sie nicht erworben?

Der Wohnpark Grötzingen wurde in der 70iger Jahren auf Basis des Bebauungsplans Nr. 442 und des Erschließungsvertrages der Gemeinde Grötzingen mit dem damaligen Investor vom 06. Dezember 1973 errichtet. Dabei sind nur die Haupterschließungsstraßen innerhalb des Gebietes im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Die weiteren Erschließungswege sind als private Flächen angelegt, die teilweise mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind. Diese Straßen und Wege blieben im Privateigentum, damit die Flächen vom Investor in die Gesamtgröße der Bauflächen eingerechnet und somit eine höhere bauliche Ausnutzung (höhere Grundflächenzahl) der Grundstücke erreicht werden konnte.

Zwischen 1989 und 2015 wurde an 3 Grundstücken sowie an Miteigentumsanteilen von 2 Grundstücken das Eigentum aufgegeben und in der Folge herrenlos.

Ein Grundstück gilt im Rechtssinne dann als herrenlos, wenn der oder die Eigentümer das Eigentum daran aufgegeben haben. Gemäß § 928 Abs. 1 BGB kann das Eigentum an einem Grundstück dadurch aufgegeben werden, dass der Eigentümer den Verzicht dem Grundbuchamt gegenüber erklärt und der Verzicht in das Grundbuch eingetragen wird. Dem Fiskus des Landes, in dem das Grundstück liegt, steht gemäß § 928 Abs. 2 BGB das Recht zur Aneignung des aufgegebenen Grundstücks zu. Er erwirbt das Eigentum dadurch, dass er sich als Eigentümer in das Grundbuch eintragen lässt.

Sofern das Land keinen Gebrauch von seinem Aneignungsrecht nach § 928 Abs. 2 BGB macht, kann die Stadt –ebenso wie jeder beliebige Dritte- Eigentum an dem Grundstück

verbunden mit den sich daraus ergebenden Verpflichtungen erwerben.

In einem Fall trat der Rechtsnachfolger einer Bauträgersgesellschaft im Jahre **2002** an die Stadt Karlsruhe heran, mit der Bitte um Übernahme eines Wegegrundstückes in das städtische Eigentum. Nach Prüfung mit dem damaligen Rechtsreferat hat die Stadt diesen Antrag abgelehnt. Das Eigentum verblieb bis heute beim Eigentümer.

Das Land Baden-Württemberg kam in einem anderen Fall **2005** auf die Stadt zu und erklärte seine Bereitschaft, das Aneignungsrecht nach § 928 Abs. 2 BGB auszuüben unter der Voraussetzung, dass die Stadt sich verpflichtet, das Grundstück mit sämtlichen Belastungen (auch Grundpfandrechte) zu übernehmen und ggf. anfallende Kosten zu tragen. Die Stadt hat dies abgelehnt.

In einem 3. Fall haben die Stadtwerke im Jahr **2015/16** im Rahmen einer anstehenden Erneuerung der Straßenbeleuchtung die Herrenlosigkeit von 2 Wegegrundstücken festgestellt. Diese hatte sich ein Dritter 2018 angeeignet und veräußert.

Dies war Anlass, dass die Thematik beim LA gemeinsam mit dem ZJD zwischen 2016/2017 mit folgendem Ergebnis aufgearbeitet und eine Aneignung abgelehnt wurde:

- Die Eigentumsaufgabe der ursprünglichen Eigentümer (Eigentümergeinschaften nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht-Wohnungseigentumsgesetz, kurz: WEG) diene offensichtlich ausschließlich der Entledigung der öffentlichen Verkehrs- und Unterhaltungspflicht, welche nach einschlägiger Rechtsprechung unzulässig bzw. unwirksam wäre (BGHZ 115,1).
- Zudem wird die Gefahr des Nachhahmens für den Fall der Übernahme von privaten Wegegrundstücken in das öffentliche Eigentum als zu groß eingeschätzt. Insbesondere im Hinblick auf die damit einhergehenden Verkehrssicherungspflichten und der Räum- und Streupflicht würden auf die Stadt in Zukunft erhebliche Mehrbelastungen zukommen. Darüber hinaus befinden sich die Wege in einem schlechten Zustand und entsprechen nicht dem städtischen Ausbaustandard für Wege. Durch einen verbesserten Ausbau bzw. Sanierung der Straßen durch die Stadt würden auch hier erhebliche Mehrkosten verursacht sowie Sanierungsstaus innerhalb des Stadtgebietes entstehen.
- Ferner bleibt der (frühere) Eigentümer auch nach der gefestigten Rechtsprechung verantwortlich, wenn von einer herrenlos gewordenen Sache eine Gefahr ausgeht (sog. Nachhaftung). Eine Befreiung von Verantwortung bei polizeirechtlicher Gefahrenlage bewirkt eine Dereliktion nicht.

2. Wurde die Ortsverwaltung über diese Vorgänge informiert?

Bereits **1984** hat das damalige Rechtsreferat das Thema „Privatstraßen im Wohnpark Grötzingen“ rechtlich bewertet und die Ortsverwaltung Grötzingen umfassend informiert.

Auch wurde die Ortsverwaltung im Rahmen einer Presseanfrage im Jahr **2007** der „Grötzinger Aktuell“ zum Thema „Herrenlose Grundstücke in Grötzingen“ von der Stellungnahme der Stadtverwaltung in Kenntnis gesetzt.

Ferner erhielt Sie eine Kopie eines Protokolls betreffend der Eigentumsaufgabe an Privatwegen- Wohnpark Grötzingen vom **28.03.2017** und war auch durch den Zentralen Juristischen Dienst seither in die Vorgänge involviert.

3. Warum wurde in einer Grundstücksangelegenheit der Ortschaftsrat nicht angehört?

Der Ortschaftsrat wurde hierüber in einer nicht-öffentlichen Sitzung am 10.05.2017 hinreichend und ausführlich informiert.

Unabhängig hiervon handelt es sich um ein allgemeines Grundsatzthema der Stadt Karlsruhe, die die Schaffung eines Präzedenzfalles für einen einzelnen Stadtteil nicht zulässt.

4. Wann hatte die Ortsverwaltung Kenntnis von einem offensichtlichen Besitzerwechsel?

Die Ortsverwaltung erfuhr von der Aneignung der Privatstraße durch einen Dritten von einer Anwohnerin durch E-Mail vom 25. Januar 2019. Dies konnte durch eine Anfrage beim Liegenschaftsbuch bestätigt werden.

5. In der OR-Sitzung am 28. Juni 2017 (siehe Protokoll) hatte eine Anwohnerin die Frage gestellt wer oder was der Anlass gewesen sei, dass nach 40 Jahren die Schilder "Privatweg" aufgestellt wurden? Die Antwort der Ortsverwaltung bzgl. des Anlasses war wenig aufschlussreich. Sind die Anwohner zwischenzeitlich ausreichend informiert worden?

In der öffentlichen Sitzung wurde wie folgt geantwortet:

„OVS EBrich gibt zur Kenntnis, sie habe über die Aufstellung der beiden Schilder in der letzten Ortschaftsratssitzung berichtet und erläutert, dass es sich bei den kleinen Sträßchen im Wohnpark um keine öffentlichen Straßen handelt. Diese stellen Eigentum der Eigentümergemeinschaft dar und unterliegen der Haftung aller Anwohner. Auf Rückfrage der Anwohnerin informiert sie weiter, dass es sich um reine Privatstraßen handelt. Ansonsten wird auf Antwort bei Frage Nr. 6 verwiesen.“

6. Was ergab die Anfrage der Ortsverwaltung beim Juristischen Dienst, die per E-Mail am 25.1.2019 angekündigt wurde?

Die Ortsverwaltung bat den Zentralen Juristischen Dienst um Mitteilung, ob eine pauschale Beantwortung einer konkret vorliegenden Anfrage möglich sei. Die Anfrage der Ortsverwaltung wurde vom Zentralen Juristischen Dienst an die Fachämter zur Beantwortung weitergeleitet, da eine pauschale juristische Antwort zu den einzelnen Fragen nicht möglich war. Auch kann eine Rechtsberatung der Anwohnerinnen und Anwohner durch die Stadt nicht erfolgen, da rein privatrechtliche Fragen zu klären sind. Dies wurde so an die Eigentümer weitergegeben mit dem Hinweis sich selbstverständlich anwaltlichen Rat einholen zu können.

Beschluss (intern):

1. zur Kenntnis für interne Zwecke:
*Die OVS gab folgendes zu Protokoll in der nicht öffentlichen Sitzung am 10.5.2017:
„OVS EBrich informiert, dass es im Wohnpark verschiedene Privatwege gibt. So wurden in der Straße „Am Münchsberg“ Schilder „Privatweg“ vom Tiefbauamt am Beginn und Ende aufgestellt. Bei den kleinen Sträßchen im Wohnpark handelt es sich nicht um öffentliche Straßen. Die Stadt Karlsruhe ist wie das Land nicht bereit, diese und andere gleichartige Wege im Stadtgebiet zu übernehmen, da damit im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflicht sowie Räum- und Streupflicht auf die Stadt in Zukunft erhebliche Mehrbelastungen zukämen. Auch aufgrund des schlechten Zustandes der Wege würden erhebliche Mehrkosten entstehen. Im Rahmen der Einberechnung des Privatweges zum Grundstück haben die Eigentümer im Rahmen der Baugenehmigung eine bessere Ausnutzung ihrer Grundstücke erfahren, so dass eine jetzige Abgabe der Privatwege an die Stadt nach Auffassung des Zentralen Juristischen Dienstes gegen Treu und Glauben verstoßen würde.*
2. StN im Sternverfahren mit der Bitte um Mitzeichnung und Freigabe durch Dez6
3. Auf die TOP der OSR Sitzung am 05.06.2019
4. Einstellen ins RIS nach Freigabe

Dienststelle	Datum	Unterschrift
Dez. 6		
ZJD		
Liegenschaftsamt		
Sachbearbeitung		Jasmin Heidrich Telefon: R 2341 Az: 924.008 Eigentumsaufgabe an Grundstücken Sowie Frage 4 und 5 Karen Eßrich Tel. 94851 10 <i>(nur für die interne Bearbeitung)</i>

(Bitte Unterschriftenleiste entsprechend ergänzen)