

Rechtsanwalt Uwe Graupeter, Am Bassin 11, 14467 Potsdam

Wasser- und Bungalowgemeinschaft
Seddiner Weg Ferch e.V.
Herrn Michael Rainer
Seddiner Weg 17
14548 Schwielowsee/OT Ferch

Vorab per E-Mail:
vmrainer@t-online.de; vorstand@wubg-ferch.de

Unser Zeichen [121/19]

Uwe Graupeter

Rechtsanwalt
Am Bassin 11
14467 Potsdam
Tel. 03 31 – 29 85 13 – 0
Fax 03 31 – 29 85 13 – 33
e-mail: potsdam@graupeter.com

Stadtentwicklung und Planen
Grundstücksentwicklung und Bauen
Kommunalberatung und Zuwendungsrecht

Besuchen Sie uns im Internet:
www.graupeter.com

Potsdam, 12.04.2021

Vollzug der Gemeinschaftsordnung privater Anschlussleitungen und Verkauf des hälftigen „Pumpenhausgrundstücks“

Sehr geehrter Herr Rainer,

in der o. a. Angelegenheit nehme ich Bezug auf Ihr Email vom 22.03.2021 und fasse noch einmal kurz den Sachverhalt zusammen (dazu 1.), um sodann Empfehlungen zur weiteren Verfahrensweise zu geben (dazu 2.). Im Einzelnen Folgendes:

1. Sachverhalt

Das Gesamtgrundstück mit dem Pumpenhaus am Seddiner Weg soll geteilt werden und eine Hälfte verkauft werden. Über den Kaufgegenstand führt derzeit noch diagonal die alte Leitung zum Pumpenhaus. Der Käufer soll selbstverständlich kein Leitungsrecht für die alte Leitung übernehmen, weil diese Leitung eine Bebauung des Kaufgegenstandes vollständig hindern würde. Aktuell wird diese alte Leitung vor Umschluss der privaten Anschlussleitungen an die private Hauptleitung im Seddiner Weg noch genutzt. Eine Skizze liegt zur

Verdeutlichung als **Anlage 1** bei. Auf den beiden Blättern der Anlage 1 ist die Diagonalleitung erkennbar sowie der alte Leitungsverlauf und der Verlauf der möglichen neuen Leitung (dazu auch nachfolgend).

Die Entsorgung der alten Leitung nach erfolgtem Umschluss soll der Käufer übernehmen, im Zuge der Bebauung des Kaufgegenstandes.

In diesem Bereich gibt es als private Anschlussleitung die Leitung 4 mit 11 Nutzern und eine noch nicht im örtlichen Verlauf endgültig feststehende Leitung 5 mit 5 Nutzern. Der mögliche Verlauf ist auf einem der beiden in der Anlage 1 beiliegenden Skizzen grün markiert. An der Leitung 5 ist auch die 2. Vereinsvorsitzende, Frau Grünwald, beteiligt. Ein (möglicher) Anschluss der Nutzer der Leitung 5 an die Leitung 4 ist aus persönlichen Gründen nicht zustande gekommen. Frau Grünwald und die Nutzer der Leitung 5 wünschen die Beibehaltung der alten Leitung mit der diagonalen Querung des Kaufgegenstandes. Es wird die Bewilligung einer Dienstbarkeit vor Verkauf zur Sicherung der diagonalen Leitung über dem Kaufgegenstand verlangt. Nach Satzungsrecht muss bei dem Verkauf auch die 2. Vorsitzende Frau Grünwald den Kaufvertrag unterzeichnen. Dies wird aktuell von Frau Grünwald abgelehnt. Frau Grünwald ist mittlerweile von ihrer Position als 2. Vorstand zurückgetreten.

Der Verkauf des Grundstücks wurde vorbereitet durch eine Ausschreibung über einen Makler. Im Rahmen der Ausschreibung hat sich Frau Grünwald bzw. andere Vereinsmitglieder nicht um den Ankauf des Grundstücks beworben bzw. nicht den höchsten Kaufpreis geboten.

Vor diesem Hintergrund folgende Hinweise.

2. Rechtliche Hinweise

Der Verkauf eines Grundstücks zur Bebauung mit einem Wochenendhaus bei Beibehaltung einer Leitung, die das Grundstück diagonal quert und damit die Bebauung, wenn nicht gar unmöglich macht, so doch zumindest erheblich erschwert, dürfte kaum gelingen – jedenfalls nicht gelingen zum höchstmöglich zu erzielenden Preis für das Wochenendhausbauland. Die Forderung nach dinglicher Sicherung der diagonalen Altleitung steht daher konträr zum Beschluss des Vorstands/des Vereins, den Kaufgegenstand zum höchstmöglichen Preis zu veräußern. Beide Forderungen lassen sich nicht in Übereinstimmung bringen.

Soll der Verlauf der künftigen Leitung 5 über den Kaufgegenstand führen, wäre allenfalls eine Führung an einer der Grenzen des Kaufgegenstandes dinglich im Kaufvertrag zu

regeln. Diese dingliche Regelung am Rande des Kaufgegenstandes als Grunddienstbarkeit und Baulast ist m. E. nicht wertmindernd.

Der Bestellung einer Grunddienstbarkeit und deckungsgleichen Baulast am Rande des Kaufgegenstandes steht aber zum einen entgegen, dass *insgesamt* nur vier Stichleitungen zur privaten Hauptleitung hergestellt werden sollen und mit der Führung einer Leitung über den Kaufgegenstand eine fünfte Stichleitung entsteht.

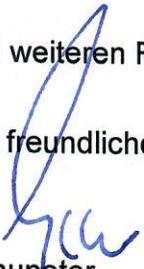
Des Weiteren steht dieser Regelung der Beschluss des Vorstandes entgegen, den Kaufgegenstand *lastenfrei* zu veräußern.

Schließlich und endlich steht dieser Regelung entgegen, dass der rückwärtige Verlauf der privaten Anschlussleitung 5 „hinter“ dem Kaufgegenstand unter dem dortigen Eigentümern weder dinglich noch schuldrechtlich gesichert ist. M.a.W. ein Leitungsrecht geht wegen der fehlenden Einigung der rückwärtigen Eigentümer über den Verlauf der Leitung 5 und deren schuldrechtlicher und dinglicher Sicherung „ins Leere“.

Nur am Rande und ergänzend sei erwähnt, dass die alte Leitung auch nach Umschluss auf die neuen privaten Hausanschlussleitungen sowie auch der auf dem Kaufgegenstand wohl noch vorhandene alte Tiefbrunnen keine „Altlasten“ im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind. Altlasten sind verkürzt gesagt *schädliche Bodenveränderungen*. Es ist aber durchaus auch bei den öffentlichen Ver- und Entsorgern üblich, alte nicht mehr genutzte Leitungen im Boden zu belassen und nicht zu entfernen. Ich habe dies gerade bei einem Grundstück auf Hermannswerder „in Arbeit“, bei dem die EWP eine alte überörtliche Trinkwasserleitung im Boden belassen wird (bei Verfüllung) und nur bei Aufgabe der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit die oberirdische Pumpenstation abbaut. Würde es sich bei den alten Ver- und Entsorgungsleitungen um Altlasten handeln, müssten diese auch entfernt werden. Da dem nicht so ist, kann die Entfernung durch den Erwerber im Zuge seiner Baumaßnahmen und soweit die Entfernung nicht erforderlich ist, die Leitung auch nach Beendigung der Nutzung im Boden belassen bleiben.

Bei weiteren Rückfragen dazu stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen



Graupeter
Rechtsanwalt