

## Leitungsrecht

Ein Leitungsrecht ist ein beschränktes dingliches Recht an einem fremden Grundstück und beinhaltet das Recht, eine oder mehrere Leitungen (Strom, Gas, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Telefon, usw.) auf dem fremden Grundstück zu verlegen und zu betreiben. Es wird als Belastung des betroffenen Grundstücks im Grundbuch eingetragen.

Das Leitungsrecht ist meist eine Grunddienstbarkeit (§ 1018 ff. des deutschen BGB), das heißt eine Dienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks, zu dessen Vorteil die Dienstbarkeit dient. Die Grunddienstbarkeit verpflichtet den Eigentümer des belasteten Grundstücks, die Nutzung der Leitung durch den Berechtigten auf seinem Grundstück zu dulden. Man nennt dabei das Grundstück des Berechtigten auch das herrschende Grundstück, das belastete Grundstück auch das dienende. Die Belastung wird im Grundbuch des dienenden Grundstücks vorgetragen. Sie kann auch beim herrschenden Grundstück vermerkt werden (Aktivvermerk). Das Leitungsrecht als Grunddienstbarkeit gilt als Bestandteil des herrschenden Grundstücks (§ 96 BGB). Es kann nicht vom Eigentum am herrschenden Grundstück getrennt werden. Wird das herrschende Grundstück übereignet, beinhaltet das auch die Dienstbarkeit.

Ein Leitungsrecht kann auch als beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 ff. des deutschen BGB) zugunsten einer bestimmten natürlichen oder juristischen Person bestellt werden. Dann ist es nicht an ein herrschendes Grundstück gebunden, aber im Regelfall nicht übertragbar und nicht vererblich (Ausnahme im Sonderfall des § 1092 Abs. 2 und 3 BGB).

Die Leitungsführung über ein fremdes Grundstück kommt manchmal vor, wenn Baumaßnahmen von einem Bauträger gemeinsam durchgeführt werden, etwa bei einer Reihenhausanlage. Werden dann nicht zur rechtlichen Absicherung entsprechende Leitungsrechte als Grunddienstbarkeiten begründet, sind erhebliche Rechtsstreitigkeiten zwischen den Nachbarn oder zwischen Käufer und Bauträger zu befürchten.