

Vorlage-Nr.: VO21-004

**Kaufanfrage Eheleute Karin & Hans-Hermann-Otten, V.-Otten-Weg 18, Langeoog**  
Ankauf eines Teilstückes einer Straßenparzelle am hauseigenen Grundstück

Berichtersteller: Bürgermeisterin Heike Horn

Anlagen: Antragsschreiben Fa. Otten vom 14.11.2020 mit Anhang  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Sachverhalt und Begründung:

Im Vorfeld sei erwähnt, dass der Ausschuss für Ortsplanung und Baugestaltung der Inselgemeinde Langeoog das Bauvorhaben des Herrn Hermann Otten zum Bau eines Wohngebäudes auf dem hinteren Bereich der Liegenschaft am 26.08.1969 einstimmig zugestimmt hat. Voraussetzung für die Baugenehmigung des Wohnhauses durch den Landkreis Wittmund war seinerzeit allerdings die Forderung des Landkreises, dass die Familie Otten der Inselgemeinde Langeoog einen Grundstücksstreifen überträgt und die Gemeinde diese Parzelle dann als Straße öffentlich widmet. Das wurde deshalb gefordert, weil die vorhandene Tiefe zum rückwärtigen Grundstück der Familie Otten eine Bebauung nicht zugelassen hätte. Gleichzeitig galten mit der öffentlichen Widmung der Stichstraße auch die beiden gegenüberliegenden Grundstücke über den Vormann-Otten-Weg als erschlossen.

Zum Antrag selbst ist anzumerken, dass sich in Verlängerung der Stichstraße ein noch unbebautes Grundstück mit der Flurbezeichnung 68/1 befindet. Dieses noch unbebaute Grundstück ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Stichstraße „Vormann-Otten-Weg“ erschlossen.

Mit dem Verkauf des beantragten Teilstückes der Straße an Herrn Otten und einer Teileinziehung der Widmung als öffentliche Straße verliert das Baugrundstück 68/1 den direkten Anschluss an die öffentliche Straße und eine Erschließung ist zumindest über die Stichstraße des Vormann-Otten-Weges nicht mehr gewährleistet. Konkret bedeutet dieses, dass dem Eigentümer des Flurstückes 68/1 eine Baugenehmigung aufgrund fehlender Erschließung über den Vormann-Otten-Weg versagt würde. Die Inselgemeinde Langeoog könnte vom Eigentümer des Baugrundstückes 68/1 in Regress genommen werden, sofern durch die fehlende Erschließung die Bebauung des Grundstückes 68/1 nicht mehr möglich ist.

Ein Baugrundstück muss aber nicht zwingend über eine öffentliche Straße erschlossen sein.

Es ist ausreichend, wenn im Grundbuch eines vorderen Grundstückes zugunsten des hinteren Grundstückes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen ist. Dieses ist im vorliegenden Fall gegeben. Der Eigentümer des Baugrundstückes 68/1 ist gleichzeitig auch Eigentümer der Barkhausenstraße 10, es herrscht also Eigentümeridentität. Auf dem Grundstück der Barkhausenstraße 10 ist im Grundbuch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des rückwärtigen Baugrundstückes 68/1 eingetragen. Das Baugrundstück 68/1 ist somit nicht nur über den Vormann-Otten-Weg erschlossen, sondern auch mit dem im Grundbuch eingetragenen Wegerecht über das vorgelagerte Grundstück der Barkhausenstraße 10.

Sollte dem Antrag der Eheleute Otten entsprochen werden, wird dem Eigentümer der Parzelle 68/1 die Erschließung und Zuwegung über den Vormann-Otten-Weg genommen. Alternativ könnte die Familie Otten dem Eigentümer der Parzelle 68/1 auch wieder ein Überwegungsrecht über die angekaufte Fläche einräumen, hiermit ist allerdings nach realistischer Einschätzung der Situation nicht zu rechnen. Eine Erschließung und Zuwegung ist jedoch über das Grundstück der Barkhausenstraße 10 durch die grundbuchamtliche Eintragung des Grundstückes 68/2 rechtlich abgesichert und dient der Baugenehmigungsbehörde im Falle eines Bauantrages als Nachweis für die Erschließung im Rahmen einer sogenannten „dinglichen Sicherung“ für das rückwärtige Baugrundstück 68/1.

Ein „Nachteil“ bestünde für den Grundstückseigentümer des Flurstückes 68/1 im Grunde somit nicht, - außer einem höheren Aufwand für die Anlegung einer Zuwegung zum rückwärtigen Grundstück. Es ist auch davon auszugehen, dass der Eigentümer der Barkhausenstraße 10 die Erschließung seines Hinterliegergrundstückes bewusst über sein vorderes Grundstück gewählt hat, ansonsten hätte er im Grundbuch kein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Sicherheit für die Bebaubarkeit seines hinteren Grundstückes eintragen lassen.

Der Antrag der Eheleute Otten ist aus Sicht der Verwaltung nachvollziehbar. Eine Bebauung des Flurstückes 68/1 mit Erschließung über den Vormann-Otten-Weg würde mit einem zusätzlichen Besucher-/Anlieger- und Anlieferverkehr über den kleinen Stichweg verbunden sein. Rechte aus dem erhöhten „Verkehrsaufkommen“ können die Eheleute Otten jedoch nicht herleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich hat in einem analogen Verkaufsfall am Vormann-Otten-Weg im Jahr 2016 einen qm-Preis in Höhe von € 219,00 festgestellt. Dieser qm-Preis kann auch heute noch als aktuell angesehen werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der BA empfiehlt  
Der VA empfiehlt,  
der Rat beschließt

dem Antrag der Eheleute Otten auf Ankauf einer Teilfläche des Flurstückes 67/6 zur Größe von ca. 14 qm zu entsprechen. Alle mit dem Ankauf und der Entwidmung der Teilfläche der Straße verbundenen Kosten wie Vermessung, Beurkundung, Eintragung im Grundbuch etc. haben die Antragsteller zu tragen.

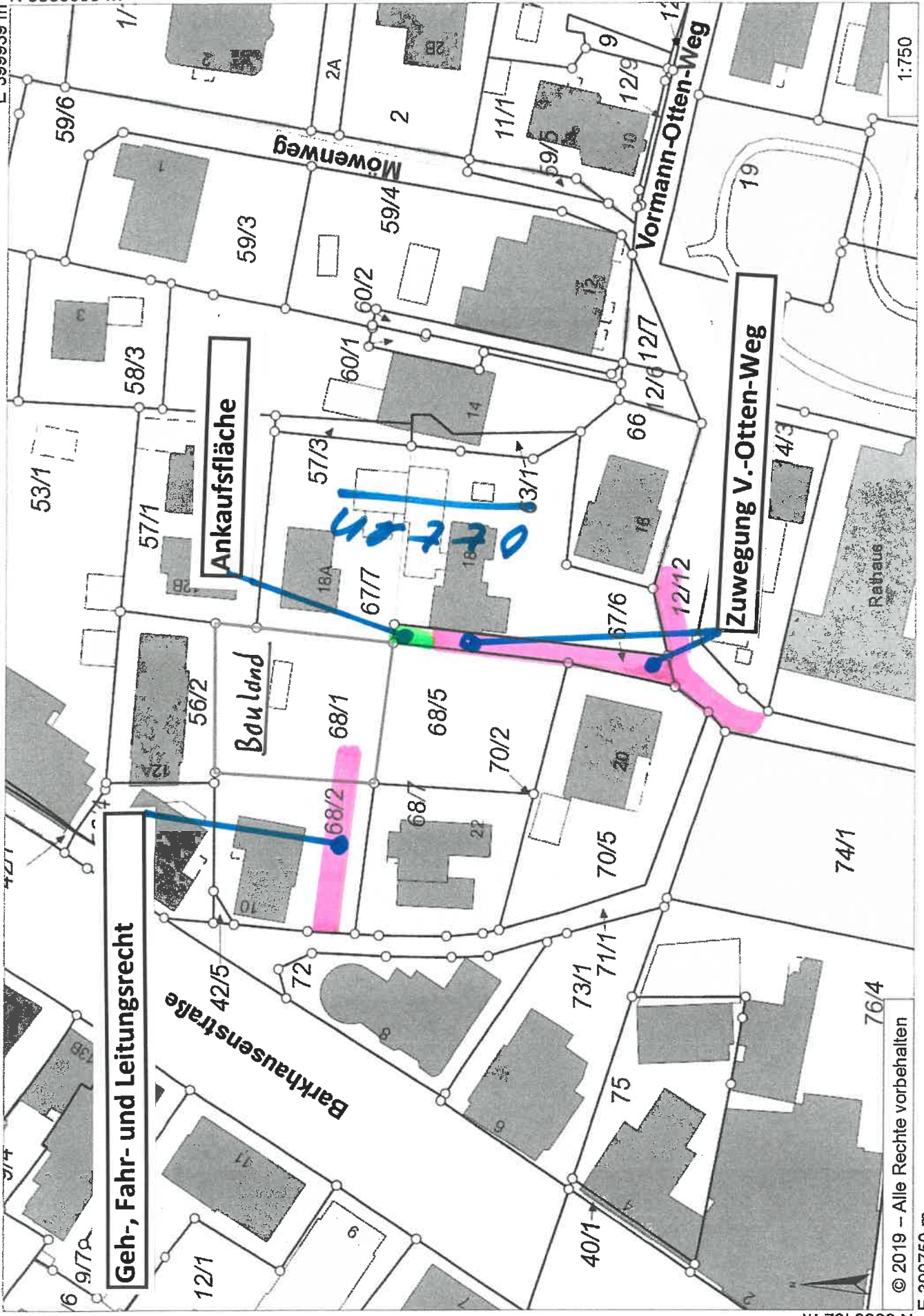
In Vertretung:



Ralf Heimes

N 5956563 m

E 399939 m



© 2019 – Alle Rechte vorbehalten

E 399750 m

N 5956432 m

Karin & Hans-Hermann Otten  
Vormann-Otten-Weg 18  
26465 Langeoog

Langeoog, den 14. Nov. 2020

An den Rat  
der Inselgemeinde Langeoog  
Hauptstraße 28  
26465 Langeoog

Per Einschreiben

Betr.: Kaufabsicht/Anfrage

Sehr geehrte Damen und Herren,

wegen des Neubaus eines Wohngebäudes für meine Eltern im Jahr 1970, im hinteren Bereich der Liegenschaft Vormann-Otten-Weg 18 auf Parzelle 57/2, wurde meinen Eltern, wegen der damals gültigen Klausel "Hinterlandbebauung", ein Teil unseres Grundstückes 67/6 für eine Zuwegung mit öffentl. Widmung "abgepresst" um den Bau zu legalisieren.

Bis zum 19.03.2015 bestand unser Grundstück aus zwei Parzellen, nämlich 57/2 und 67/5, welche dann zu einem Grundstück zusammen gelegt wurden.

Wie aus der beigegefügt Anlage ersichtlich, ragt aber nunmehr ein ca. 14,25 qm großes Teil der Parzelle 67/6 (Straße) in unser Grundstück hinein (orange gekennzeichnet) und erfüllt absolut keinen Zweck mehr.

Wir möchten daher dieses Teilstück erwerben als eines Art "Flurbereinigung". Es würde somit auch eine klare Grundstücksgrenze geschaffen.

Die Nutzung der Stichstraße durch andere Anlieger bliebe unberührt und ohne Nachteile.

Da es sich bei dem genannten Teilstück nicht um Baugrund handelt und auch nicht als solches verwendet werden soll, bitten wir den Kaufpreis f.d. qm moderat zu gestalten.

Der Preis dürfte sich in etwa in Richtung des Kaufpreises eines kleinen am V.-Otten-Weg gelegenen Gemeindegrundstückes, welches durch meines Nachbarin Frau Lümke mann unlängst erworben wurde, orientieren.

Die Katasterkosten etc. gehen natürlich zu unseren Lasten.

Mit großem Interesse sehen wir Ihrer Entscheidung entgegen und verbleiben

*Mit freundlichen Grüßen  
Karin Otten*

40

Anlage

Anlage zum Bauzeichen  
493/15

Zeichnung  
von Fam. Otten

Grundstück  
19.03.15

Strasse

Schreiber Architekten GbR  
An den Bauhöfen 6  
26465 Langeoog  
04972 911 30  
architekt@schreiber-langeoog.de

Grünanlage

\*) Ab 19.03.2015 wurden  $\frac{57}{2}$  u.  $\frac{67}{3}$  zu einem Gesamtgrundstück vereinigt