

Grundstück ohne Straßenanschluss

Aufgepasst bei Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Nicht wenige Grundstücke haben keinen direkten Anschluss an eine öffentliche Straße, sondern sind nur über andere Privatgrundstücke zu erreichen. Wer ein solches eingeschlossenes Grundstück erwirbt, muss viele juristische Fallstricke beachten. Sonst kommt er am Ende nämlich nur noch mit dem Hubschrauber auf sein Gelände.

Hinterliegergrundstücke sind durch ein anderes Grundstück von der Straße getrennt. Oft entstehen sie durch Teilung eines Grundstücks. Dabei muss sichergestellt werden, dass der Hinterlieger das Recht erhält, eine Zufahrt und eine Trasse für Versorgungsleitungen über das Grundstück seines vorderen Nachbarn zu bekommen. Da gibt es zwei Möglichkeiten. Entweder wird ein ausreichend breiter Streifen vom vorderen Grundstück getrennt und dem hinteren Grundstück zugeschlagen. Am besten gleich bei der Teilung oder später durch Kauf. Dann entsteht ein sogenanntes Hammergrundstück. Oder es wird im Grundbuch des vorderen Grundstücks zugunsten des hinteren Grundstücks ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.

Berliner müssen besonders aufpassen. Hier gibt es ein Baulastenverzeichnis, und dort kann eine Erschließung des Hinterliegergrundstücks über das vordere Grundstück vermerkt sein. Das reicht aber nicht, wenn es kein entsprechendes Wegerecht im Grundbuch gibt! Eine öffentlich-rechtliche Baulast begründet nämlich kein privates Nutzungsrecht, so OLG Koblenz, Beschluss vom 22.3.2013 - 3 U 117/13 und OLG Oldenburg, Urteil vom 30.1.2014 - 1 U 104/13! Das Baulastenverzeichnis gilt nur in Bezug auf das Bauamt. Im Verhältnis von vorderem und hinterem Nachbarn ist dagegen entscheidend, was im Grundbuch steht. Solche Sorgen braucht man sich in Brandenburg nicht machen, denn dort gibt es kein Baulastenverzeichnis. In Berlin

wie in Brandenburg gilt also für das Wegerecht: Entscheidend ist, was im Grundbuch steht!

Steht nichts im Grundbuch, dann bitte Finger weg von dem Hinterliegergrundstück. Denn ein unbebautes Gartengrundstück ist ein Garten und kann nur unter engen Voraussetzungen bebaut werden. Soll das geschehen, ist die wichtigste Bedingung, dass die Erschließung gesichert ist. Das bedeutet, dass es möglich sein muss, Versorgungsleitung und eine Zufahrt bis an die Grundstücksgrenze heranzuführen. Und das geht nur mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das im Grundbuch eingetragen ist.

Nicht ausreichend für die Baugenehmigung ist es, wenn der vordere Nachbar einen Mietvertrag oder Pachtvertrag für die Zuwegung und Verlegung von Leitungen über sein Grundstück anbietet. Das Bauamt wird in diesem Fall keine Baugenehmigung erteilen. Denn die Erschließung muss dauerhaft gesichert sein. Und das ist bei einem Miet- oder Pachtvertrag nicht gewährleistet, denn solche Verträge können auslaufen oder gekündigt werden. Das Bauamt verlangt immer den Nachweis einer sogenannten dinglichen Sicherung, und das ist die Eintragung des Wegerechts im Grundbuch.

Verweigert der vordere Nachbar das Wegerecht, glauben manche Anwälte, eine Baugenehmigung durch das sogenannte Notwegerecht des BGB erreichen zu können. Das ist ein teurer Irrtum! Voraussetzung des Notwegerechts ist die ordnungsgemäße Nutzung. Um die bisherige Nutzung aufrecht zu erhalten, darf der eingeschlossene Eigentümer grundsätzlich Zugang über das benachbarte Grundstück verlangen. Das ist Inhalt des Notwegerechts. Eine wesentliche Änderung der Nutzung ist aber nicht möglich. Das gilt insbesondere, wenn ein Gar-

tengrundstück bebaut werden soll. Der BGH hat schon vor über 20 Jahren entschieden, dass diese geänderte Nutzungsbestimmung keine ordnungsgemäße Nutzung darstellt. Deshalb wird auch kein Bauamt eine Baugenehmigung erteilen. Denn ein Zugang nur über ein Notwegerecht ist keine gesicherte Erschließung!

Bei Bestellung eines Wegerechts sollte immer auch gleich mit geregelt werden, wer für den Unterhalt und die Reinigung zuständig ist. Auch eine Regelung über den Zugang ist sehr zu empfehlen. Sonst gibt es später Streit, ob ein Tor errichtet werden darf, wer dafür Schlüssel erhält und wer für den Bau und den Unterhalt der Toranlage zahlen muss.

■ Sonderfall Privatstraße

Ganz besonders acht geben muss der Erwerber eines Grundstücks, das über eine sogenannte Privatstraße mit öffentlichen Straßen verbunden ist. Die Privatstraße befindet sich entweder im gemeinsamen Eigentum aller Anlieger oder sie gehört einem der Nachbarn alleine. In jedem Fall sind aber im Grundsatz alle Anlieger verpflichtet, sich an den Kosten für Unterhalt, Beleuchtung, Entwässerung und Reinigung zu beteiligen. Aber es gibt keine gesetzliche Regelung, nach welchem genauen Schlüssel die Kosten zu teilen sind. Darum empfiehlt sich eine Vereinbarung, die für alle gegenwärtigen und zukünftigen Eigentümer regelt, wer welchen Anteil zu tragen hat. Fehlt eine solche Regelung, dann ist Streit garantiert.

Beim Kauf eines an einer Privatstraße gelegenen oder eingeschlossenen Grundstücks oder auch bei der Teilung von Grundstücken ist also große Vorsicht geboten. Eine frühzeitige anwaltliche Beratung kann Fehlentscheidungen verhindern, die teuer und nicht reparabel sind.

■ Percy Ehlert
Rechtsanwalt und Mediator
Immobilien- und Baurecht
Tel.: 030 - 32 79 83 0
ehlert@pielsticker.de
www.pielsticker.de

PIELSTICKER MOHME
RECHTSANWÄLTE | NOTARE

Rechtsanwalt **PERCY EHLERT**
Immobilien- und Baurecht

Kurfürstendamm 56
10707 Berlin

Tel. 030 - 32 79 830
ehlert@pielsticker.de



www.pielsticker.de