

Wegerecht und Baulast

Ohne Erschließung keine Baugenehmigung

Nach den Vorschriften des Baurechts ist für eine Baugenehmigung immer erforderlich, dass die Erschließung gesichert ist. Dafür muss das Baugrundstück zu Fuß und mit Fahrzeugen erreichbar sein und außerdem eine Anbindung an die Strom- und Wasserversorgung haben.

Grundstücke an öffentlichen Straßen

Bei Baugrundstücken an öffentlichen Straßen ist die Erschließung als solche normalerweise kein Problem. Allerdings können die Verkehrsverhältnisse so sein, dass eine An- und Abfahrt zum und vom Grundstück über die vorbeiführende Straße nicht möglich ist. So kann es bei stark befahrenen Straßen vorkommen, dass die zuständige Behörde keine Genehmigung für die Einrichtung einer Zu- und Abfahrt erteilt, wenn sonst die Sicherheit des Verkehrs gefährdet wäre. Dann muss die Erschließung über andere Grundstücke gesichert werden.

Zuwegung über Privatgrundstück

Auch in Stadtlagen grenzen viele Grundstücke nicht direkt an eine öffentliche Straße. Dann setzt eine gesicherte Erschließung immer eine Vereinbarung mit Nachbarn voraus, über deren Grundstücke eine öffentliche Straße erreicht werden kann. Ein typischer Fall sind die sogenannten Hinterliegergrundstücke. Da wird ein Grundstück mit einem

großen Garten geteilt, um auch im hinteren Teil eine Bebauung zu ermöglichen. Ein anderer Fall sind große Betriebsgelände, deren betriebliche Nutzung aufgegeben wurde und die dann zum Verkauf in viele Parzellen aufgeteilt werden. In solchen Lagen werden dann Straßen angelegt, die jedoch meist Privatstraßen sind. Die Eigentümer einer Privatstraße sind grundsätzlich frei, darüber zu entscheiden, wer wann wie die Straße nutzen darf.

Keine Erschließung trotz Straße

Dadurch kann eine Situation entstehen, dass es zwar eine Straße gibt, aber im baurechtlichen Sinne die Erschließung nicht gesichert ist. Obwohl die Straße benutzbar ist und benutzt wird, darf die Baubehörde keine Baugenehmigung erteilen. Der Grund dafür ist das Eigentumsrecht. Der Eigentümer des Wegegrundstücks ist nicht verpflichtet, jeden beliebigen Verkehr zu dulden. Darum gilt: Wer über das Grundstück eines anderen zum eigenen Grundstück kommen möchte, muss mit dem Eigentümer des Wegegrundstücks eine Vereinbarung treffen.

Grunddienstbarkeit - Wegerecht

Für eine Baugenehmigung muss sichergestellt sein, dass der Zugang zu einem Grundstück dauerhaft und durchgehend gewährleistet ist. Bei Hinter-

liegergrundstücken und Grundstücken an Privatstraßen muss deshalb zugunsten des Baugrundstücks ein Wegerecht als sogenannte Grunddienstbarkeit im Grundbuch der Zuwegungsgrundstücke eingetragen sein.

Baulast

In Berlin und manchen anderen Bundesländern gibt es ein rechtliches Instrument namens Baulast. Durch eine Baulast wird eine dauerhafte Verpflichtung für ein Grundstück gegenüber den Behörden festgeschrieben. Bei manchen Bauvorhaben ist es erforderlich, dass die dauerhafte Erschließung durch Baulasten auf den Wegegrundstücken gesichert ist. Während das Wegerecht als Grunddienstbarkeit nur zwischen den Eigentümern des Wegegrundstücks und des Baugrundstücks gilt, wirkt die Baulast zwischen dem Eigentümer des Wegegrundstücks und den Behörden.

Nur Baulast reicht nicht

Ein verbreitetes Missverständnis ist, dass alles in Ordnung ist, wenn es eine Erschließungsbaulast gibt. Die Baulast gilt direkt aber nur im Verhältnis von Behörde und Eigentümer des Wegegrundstücks. Damit ist nur die verwaltungsrechtliche Seite der Erschließung geklärt. Deshalb ist eine privat-

rechtliche Vereinbarung zwischen den Eigentümern des Wegegrundstücks und des eingeschlossenen Grundstücks unverzichtbar. Das Beste ist eine sogenannte dingliche Sicherung des Wegerechts. Das ist die oben dargestellte Grunddienstbarkeit. Das Ausübungsrecht ist dann an das Grundstück gebunden und damit unabhängig von den Personen, die jeweils Eigentümer sind.

Notweg

Immer wieder gibt es eingeschlossene Grundstücke, zu deren Gunsten weder ein Wegerecht als Grunddienstbarkeit noch eine Baulast besteht. Für solche Fälle sieht das BGB ein sogenanntes Notwegerecht vor. Unter bestimmten Voraussetzungen ist der Eigentümer des eingeschlossenen Grundstücks berechtigt, seinen Weg zum eigenen Grundstück über ein Nachbargrundstück zu nehmen. Ein Notwegerecht stellt aber niemals eine gesicherte Erschließung dar! Wenn auf dem eingeschlossenen Grundstück bereits ein Haus besteht, kann dieses weiter genutzt, erhalten und in gewissem Umfang auch modernisiert werden. Eine Genehmigung für einen Umbau oder Neubau ist aber ausgeschlossen, wenn nur ein Notwegerecht besteht.

Percy Ehlert



Percy Ehlert *Maître en Droit*
RECHTSANWALT

Immobilien- und Baurecht

Kurfürstendamm 194
10707 Berlin

Fon 030. 700 159 815

kanzlei@anwalt-ehlert.de
www.anwalt-ehlert.de