

Wegenutzung auch nach Jahrzehnten kein Gewohnheitsrecht - Nachbar kann Durchfahrt zum eigenen Grundstück verwehren



Recht

© Pixabay

Wer ein gutes Verhältnis zu seinem Nachbarn hat, macht sich oft keine Gedanken, wenn die einzige Zufahrt oder der Fußweg zur eigenen Immobilie über dessen Grundstück führt. Kommt es allerdings zum Streit oder wechselt der Eigentümer, kann dies schnell für Probleme sorgen: Selbst nach jahrzehntelanger Nutzung mit Einverständnis des Nachbarn besteht kein gewohnheitsrechtliches Wegerecht. Kaufinteressenten sollten vor dem Erwerb eines Grundstücks, das nicht an einer öffentlichen Straße liegt, unbedingt prüfen, ob die Erlaubnis zur Wegenutzung im Grundbuch eingetragen ist. Andernfalls ist der freie Zugang nicht abgesichert.

Bei Grundstücksteilung an zukünftige Anlieger denken

Entscheiden sich Eigentümer großer Grundstücke angesichts mehrerer Erben oder zwecks Verkaufs zur Aufteilung der Fläche, wird im Regelfall eine Zuwegung angelegt. Die Besitzer des nicht mit der Straße verbundenen Hinterliegergrundstücks können das sogenannte dienende Grundstück, das an den öffentlichen Verkehr grenzt, nun zu Fuß oder mit dem Kraftfahrzeug überqueren. Häufig wird diese Wegenutzung ohne Weiteres geduldet und beide Seiten verzichten auf einen Eintrag im Grundbuch.

Notwegerecht ist keine Lösung

Laut Bundesgerichtshof kann ein Wegerecht außerhalb des Grundbuches nur über eine schuldrechtliche Vereinbarung oder ein Notwegerecht zustande kommen. Eine schuldrechtliche Vereinbarung, also ein Vertrag, gilt nur zwischen den ursprünglichen Vertragspartnern. Wechselt einer der Eigentümer, ist die Regelung hinfällig. Fehlt einem Grundstück die notwendige Verbindung zu einem öffentlichen Weg, kommt das Notwegerecht in Betracht. Dieses gilt bis zur

Behebung des Mangels und muss gegebenenfalls gerichtlich durchgesetzt werden. Das Gericht entscheidet auch über Details wie den genauen Verlauf des Notwegs. Dem Besitzer des überquerten Grundstücks steht zudem eine Entschädigung zu.

Wegerecht im Grundbuch eintragen

Jeder Käufer eines Grundstücks, das nicht unmittelbar an einem öffentlichen Weg oder einer öffentlichen Straße liegt, sollte vor Vertragsschluss genauestens prüfen, ob die Zuwegung über das Nachbargrundstück grundbuchlich abgesichert ist. Dies gilt auch für alle Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Eintragung erfolgt im Grundbuch des dienenden Grundstücks, über das die Zuwegung führt. Hierzu müssen die notariell beglaubigten oder beurkundeten Erklärungen aller Beteiligten vorliegen. Nur der Eintrag im Grundbuch schützt beide Seiten und deren Rechtsnachfolger vor bösen Überraschungen.

Im Zweifelsfall sollten Sie sich von einer Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt beraten lassen. Anwältinnen und Anwälte finden Sie über die Anwaltssuche der Schleswig-Holsteinischen Rechtsanwaltskammer im Internet unter <https://www.rak-sh.de/fuer-buerger/anwaltssuche/>.

Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte sind unabhängige Berater in allen Rechtsangelegenheiten. Sie vertreten ausschließlich die Interessen ihrer Mandantinnen und Mandanten, helfen bei der Durchsetzung oder Abwehr von Ansprüchen und erarbeiten wirtschaftlich vernünftige Lösungen. Anwältinnen und Anwälte und ihre Mitarbeiter sind zur strikten Verschwiegenheit verpflichtet und dürfen auf keinen Fall das Vertrauen der Mandanten durch die Wahrnehmung widerstreitender Interessen enttäuschen.

Besuchen Sie auch die Facebook-Seite der Schleswig-Holsteinischen Rechtsanwaltskammer unter <https://www.facebook.com/SH.Rechtsanwaltskammer> und das Online-Verbraucherportal unter <https://ihr-ratgeber-recht.de/>.