

# Wegerecht bei der Grundstücksteilung

Die Erschließung eines Grundstücks, das nicht an einer öffentlichen Straße oder Leitung liegt, kann über eine im Grundbuch einzutragende Dienstbarkeit am zu querenden Nachbargrundstück gesichert werden. Eine andere Möglichkeit ist die Bestellung einer Baulast, welche bei der Behörde verzeichnet wird, ohne grundbuchliche Eintragung.

Es ist allerdings festzustellen, dass Behörden nicht mehr jegliche Baulasten entgegennehmen und akzeptieren, sondern insbesondere bei Wegerechten und Leitungsrechten auf im Grundbuch einzutragende Dienstbarkeit verweisen. Bei der geplanten Erschließung eines zu bebauenden oder durch Teilung neu zu bildenden Grundstücks sollten die Anforderungen der Behörde an die zu sichernde Erschließung mit der zuständigen Stelle (in der Regel Bauamt oder Kataster) abgestimmt werden.

Der Umfang der einzuräumenden Mitbenutzung ist abzustimmen, insbesondere, ob das Wegerecht nur für Fußgänger oder auch für Fahrzeuge, insbesondere Feuerwehr oder Rettungswagen eingeräumt werden muss. Verlangt die Behörde für eine geplante Bebauung zusätzlich zu einer bestehenden Grunddienstbarkeit eine weitergehende Baulast, kann ein Anspruch gegen den Nachbarn bestehen, über die bereits existierende Dienstbarkeit hinaus auch die Baulast zu bestellen. Dies richtet sich maßgeblich nach dem Zweck, zu welchem ehemals die Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wurde.

Der BGH urteilte am 22.10.2021 - V ZR 92/20, dass ein Anspruch auf Bestellen einer zusätzlichen Baulast nur dann bestehe, wenn die Dienstbarkeit zur Absicherung derselben Nutzung bestellt wurde, für welche nun die zusätzliche Baulast erforderlich ist.

## UNSER PROFITIPP:

Gerade bei der **Neubildung von Teilflächen** ist die später **beabsichtigte Nutzung abzusichern** und bei fehlender Erschließung in Abstimmung mit der Behörde durch Grunddienstbarkeiten und gegebenenfalls Baulasten abzusichern. Zusätzlich zu einer Baulast empfiehlt sich die Grunddienstbarkeit, da die Baulast nur die Rechtsverhältnisse zur Behörde, aber nicht zwischen den Nachbarn selbst regelt.

**Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!**