



## Das Wegerecht und seine Auswirkungen

**Wenn ein Grundstücksbesitzer keinen öffentlichen Zugang zu seinem Grundstück hat benötigt er ein Wegerecht über ein fremdes Grundstück. Das kann zu Streitigkeiten zwischen den Nachbarn führen und hat auch Auswirkungen, wenn eines der betroffenen Grundstücke veräußert werden soll.**

### Geh- und Fahrrecht

Es wird zwischen Geh- und Fahrrecht unterschieden: So sieht ein Gehrecht nicht vor, dass das Wegerecht auch mit einem Auto (Fahrrecht) ausgeübt werden darf.

### Rechtliche Grundlage

Ein Wegerecht kann sowohl privatrechtlich als auch öffentlich-rechtlich begründet werden. Bei einem öffentlich-rechtlichen Wegerecht wird dies in Form einer sogenannten Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Privatrechtlich kann ein Wegerecht in unterschiedlicher Weise begründet werden:

- Eine Schuldrechtliche Vereinbarung zwischen zwei Personen gilt ausschließlich für die unterzeichnenden Personen. Eine solche Vereinbarung kann auch mündlich geschlossen werden und ist damit rechtskräftig. Die Konsequenz: Bei einem Immobilienverkauf erlischt das Wegerecht.
- Bei einer Bestellung einer Grunddienstbarkeit bleibt das Wegerecht auch bei einem Verkauf der Immobilie bestehen, da es sich um ein

sogenanntes dingliches Recht handelt und sich nicht auf eine Person bezieht. Die Bestellung einer Grunddienstbarkeit erfolgt durch Eintrag im Grundbuch des dienenden Grundstücks.

### Gewohnheitsrecht

Wenn ein Grundstückseigentümer aus Gewohnheit stets ein anderes Grundstück überquert, um zu seinem Haus zu gelangen, dann leitet sich daraus kein Rechtsanspruch ab – auch wenn der Eigentümer des betreffenden Grundstücks dies bislang geduldet hat. Rechtssicherheit bietet ausschließlich eine Grunddienstbarkeit, sofern ein Grundstück verkauft wird.

### Kosten und Zuständigkeiten

Die laufende Instandhaltung der Zuwegung kostet Geld, so dass geklärt werden muss, wer die Kosten trägt. Auch muss geklärt werden, wer beispielsweise im Winter Schnee räumt. Dies kann und sollte individuell festgelegt werden, um spätere Streitigkeiten über die Kosten und Zuständigkeiten zu vermeiden. Wurde eine Geldrente oder Notwegrente als Nutzungsentgelt für das Wegerecht festgelegt, ist der

Eigentümer des herrschenden Grundstücks verpflichtet, diese Zahlung entsprechend der Vereinbarung zu leisten.

## Weitere Pflichten beim Wegerecht

Der Rechteinhaber darf das Wegerecht nicht in beliebiger Weise ausüben, sondern ist angehalten, den Zugang zu seinem Grundstück möglichst schonend zu nutzen. Dies bedeutet, dass er die Auflagen einhalten muss, die an das Wegerecht geknüpft sind.

Zudem muss er dafür sorgen, dass das Eigentum auf dem dienenden Grundstück weder beschädigt noch beeinträchtigt wird. So ist beispielsweise bei einem Fahrrecht nicht vorgesehen, dass das Auto des Wegerechtsinhabers auf dem Zuweg geparkt werden darf. Umgekehrt darf der Eigentümer des dienenden Grundstücks diesen nicht versperren.

Bild: © olly / fotolia.com

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4945454/das-wegerecht-und-seine-auswirkungen/>