

Rechtsgrundlagen für ein Wegerecht

Oft besteht Unsicherheit darüber, ob man ein fremdes Grundstück zum Überfahren nutzen darf. Hier ist die Rechtslage relativ kompliziert, da für ein derartiges Recht zahlreiche Rechtsgrundlagen in Betracht kommen.

1. Dingliches Wegerecht

Einfach ist die Sachlage, wenn im Grundbuch des dienenden Grundstücks, also des Grundstücks das befahren werden soll, ein Wegerecht eingetragen ist. Dann handelt es sich um eine sogenannte Grunddienstbarkeit im Sinne des § 1018 BGB. Diese hat den Vorteil, dass bei einem Verkauf des Grundstücks die Verpflichtung zur Gewährung des Wegerechtes auch den neuen Eigentümer trifft. Auch der Umfang des Wegerechtes ergibt sich regelmäßig aus der Eintragung im Grundbuch und dem dieser zu Grunde liegendem notariellen Vertrag.

2. Gemeingebrauch

Ein Gemeingebrauch, der das Recht zum Befahren gibt, besteht nur an im rechtlichen Sinne öffentlichen - also gewidmeten – Grundstücken. Dies bedarf regelmäßig eines sogenannten Widmungsaktes der Behörde. Alleine der Umstand, dass jedermann über das Grundstück gehen und fahren kann reicht hierzu nicht aus (vgl. BGH in NJW 1998, 2058 ff.; BGHZ 51, 310 ff.; BGHZ 20, 270 ff.).

3. Gewohnheitsrecht

Ein solches hat als Mindestvoraussetzung, dass innerhalb eines engeren Kreises von Betroffenen eine lang andauernde, gleichmäßige, tatsächliche Übung besteht, die von der Überzeugung getragen wird, zu dem Verhalten rechtlich verpflichtet zu sein (OLG Schleswig-Holstein in OLG MDR 2007, 457 ff.; RGZ 76, 113; BVerfGE 21, 28 ff.). Ein solches wird jedoch allgemein nur anerkannt, wenn die Voraussetzungen einer altrechtlichen Dienstbarkeit nach den Vorschriften des Code Civil (vgl. Art. 184 EGBGB i. V. m. Art. 686 ff CC) vorliegen (vgl. dazu OLG Saarland in NJW-RR 2008, 104 ff.), als dem vor dem Inkrafttreten des BGB im Bezirk des Amtsgerichts geltenden Recht. Eine solche altrechtliche Dienstbarkeit besteht aber in den seltensten Fällen.

Im Übrigen ist Voraussetzung für ein derartiges Gewohnheitsrecht, dass „bestimmte Verkehrskreise“ ein derartiges Wegerecht in Anspruch nehmen. Eine „Übung“ nur von zwei Eigentümern reicht nicht aus (AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 27.10.2010 - 916 C 219/09).

4. Vertragliche Vereinbarung

Natürlich kann zwischen den Grundstücksnachbarn auch durch einen Vertrag geregelt werden, ob und inwieweit das eigene Grundstück durch Dritte befahren werden kann. Diese Erlaubnis der Mitbenutzung des Grundstücks durch den Nachbarn ist für den Rechtsnachfolger (z.B. Käufer) nicht bindend. Diese Gestattung gibt auch im Übrigen keine Sicherheit für die Zukunft. Denn eine unentgeltliche Zugangsgestattung begründet lediglich ein Leihverhältnis (§§ 598 ff. BGB). Dieses ist mangels entgegenstehender Vereinbarung gem. § 604 Abs. 3 BGB jederzeit kündbar, ohne dass es hierfür eines besonderen Grundes bedarf (OLG Brandenburg, Urteil vom 13.06.1996 – 5 U 105/95; OLG Köln, Urteil vom 23.09.1992 – 11 U 213/92; OLG Düsseldorf, Urteil vom 26.10.1988 – 9 U 106/88).

5. Notwegerecht

Voraussetzung für ein Notwegerecht ist, dass es sich bei einem Grundstück um ein sogenanntes „gefangenes“ Grundstück handelt, also ein Grundstück ohne Zugang zu dem öffentlichen Straßennetz.

Hier ist zu beachten, dass der Grundstückseigentümer grundsätzlich den Zugang zu lediglich abgeschnittenen Grundstücksteilen auf dem eigenen Grundstück selbst schaffen muss. Dies gilt auch dann, wenn das für den Grundstückseigentümer umständlicher, weniger bequem oder kostspieliger ist als die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks (vgl. BGHZ 75, 315, 319; OLG Brandenburg in MDR 1997, 37). Der Eigentümer muss deshalb grundsätzlich auch Umbaumaßnahmen vornehmen, um eine vorhandene Verbindung seines Grundstücks zu dem öffentlichen Weg nutzen zu können (vgl. RGZ 157, 305, 308; BGH in NJW 1964, 1321, 1322).

Das OLG Brandenburg, Urteil vom 30.10.2008 - 5 U 131/07) führt wie folgt aus: *„Das Notwegerecht setzt jedoch voraus, dass dem Erbbaugrundstück der Kläger die zur ordnungsgemäßen Benutzung dieses Grundstückes notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg fehlt. Insoweit gelten im Hinblick auf den Schutz des Eigentums an dem in Anspruch genommenen Nachbargrundstück (Art. 14 Abs.1 GG) strenge Anforderungen. Ein Notwegerecht scheidet aus, wenn ein anderer ausreichender Weg zur Verfügung steht, auch wenn die Inanspruchnahme dieses Weges unbequemer und teurer ist.“*

6. Nachbarschaftliches Gemeinschaftsverhältnis

Auch nur ausnahmsweise besteht ein Anspruch auf ein Wegerecht aus dem sogenannten nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis. Das sogenannte nachbarschaftliche Gemeinschaftsverhältnis ist eine Ausprägung des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) und bewirkt nur in zwingenden Ausnahmefällen die Einschränkung oder den Ausschluss bestimmter Eigentumsrechte, soweit dies für die Grundstücksnutzung zwingend erforderlich ist. Derartige Fälle sind aber überaus selten.

7. Baulast

Durch die Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis wird die dauerhafte Erschließung von Grundstücken über Nachbargrundstücke gesichert. Diese Baulast wirkt aber nur zwischen der Behörde und dem Eigentümer des belasteten Grundstücks. Sie gibt also z.B. dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks keine Möglichkeit bei

Verweigerung der Überfahrt gegen den Eigentümer des belasteten Grundstücks vorzugehen. Hierzu muss in einem derartigen Fall die Behörde veranlasst werden.

Aus all dem ergeben sich also zahlreiche Anspruchsgrundlagen für ein Wegerecht mit sehr unterschiedlichen Voraussetzungen. In Zweifelsfällen sollte hierzu ein Fachmann befragt werden.