

Wegerecht - ohne Grundbucheintragung wertlos

Rechtsanwalt Arne Friege - Samstag, Juni 01, 2013

Besonders in den neuen Ländern gibt es zahlreiche Grundstücke, die zu DDR-Zeiten bebaut worden sind, ohne dass seinerzeit Zufahrt und Zugang rechtlich geregelt wurden. Häufig gab es nur mündliche, bestenfalls schriftliche Vereinbarungen. Dass Wegerechte im Grundbuch eingetragen wurden, geschah selten. Vor diesem Hintergrund gab es nach der Wende lange Zeit Sonderregelungen, so dass auch ein nicht eingetragenes Wegerecht gegenüber dem neuen Eigentümer des mit dem Wegerecht belasteten Grundstücks wirksam war. Weitere Sonderregelungen zugunsten nicht erschlossener Grundstücke enthält das Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Alle Sonderregelungen sind aber inzwischen ausgelaufen.

Ist ein Wegerecht mündlich oder schriftlich vereinbart worden, hat dies zwischen den Parteien der Vereinbarung uneingeschränkte Gültigkeit. Gleiches gilt für die Erben. Verkauft der Eigentümer des begünstigten Grundstücks dieses, kann er das Wegerecht abtreten. Anders sieht dies aus, wenn das belastete Grundstück verkauft wird. Dessen neuer Eigentümer ist an die Vereinbarung über das Wegerecht nicht gebunden. Dies gilt auch dann, wenn er von dem Wegerecht bei Vertragsabschluss Kenntnis hatte.

Will man verhindern, dass ein Wegerecht durch einen Verkauf erlischt, und man dann mit dem neuen Eigentümer eventuell über ein Notwegerecht streiten muss, sollte das Wegerecht im Grundbuch oder im Baulastverzeichnis eingetragen werden. Beides geht nur mit Zustimmung des Eigentümers, auf dessen Grundstück sich der Weg befindet. Vor allem dann, wenn es sich um die einzige Zuwegung handelt, ist eine eventuelle Entschädigungszahlung eine sinnvolle Investition.

BERGERHOFF Rechtsanwälte

Büro Erfurt
Alfred-Hess-Straße 22A
99094 Erfurt
Tel.: 0361 229415 0
Fax: 0361 229415 15
E-Mail: erfurt@bergerhoff.de

Büro Weimar
Carl-August-Allee 9
99423 Weimar
Tel.: 03643 87123 0
Fax: 03643 87123 45
E-Mail: weimar@bergerhoff.de

Büro Jena
August-Bebel-Straße 9
07743 Jena
Tel.: 03641 4296 0
Fax: 03641 4296 28

E-Mail: jena@bergerhoff.de