

Grundstückskauf: Das Zuwegerecht sollte vor Vertragsschluss genau geprüft werden

Der neue Baugrund ist nicht direkt an eine öffentliche Straße angebunden? Dann sollte man als Bauherr in spe unbedingt kontrollieren, welche Wegerechte im Grundbuch verankert sind. Im Nachgang kann es sonst unbequem werden.

Besonders in dicht besiedelten Gebieten ist es üblich, Grundstücke zu teilen und in zweiter Reihe zu bebauen. Doch bevor man so ein Grundstück kauft, sollte man unbedingt prüfen, ob das Wegerecht über das Nachbargrundstück gesichert ist. Das rät der Verband Privater Bauherren in Berlin.

Notwegerecht ist nicht garantiert Eigentümerinnen und Eigentümer sollten sich keineswegs darauf verlassen, später ein Notwegrecht eingeräumt zu bekommen, weil ihre Immobilie nur über das Nachbargrundstück zu erreichen ist. Auch eine Baulast reiche im Zweifel nicht aus, teilt der Verband mit. Denn die Erschließungsbaukast regelt nur das Verhältnis zwischen der zuständigen Behörde und den Eigentümern des Wegegrundstücks. Wer auf Nummer sicher



Im Zuge innerörtlicher Nachverdichtung kann es immer mal zu Bebauung in zweiter Reihe kommen. Dann sollten Eigentümerinnen und Eigentümer genau hinschauen, ob die Zuwegung hinreichend geklärt ist. Foto: Ull Deck/dpa

gehen will und sein Grundstück zu Fuß oder mit dem Fahrzeug uneingeschränkt erreichen können möchte, sollte besser darauf drängen, dass das Wegerecht über ein mögliches Nachbargrundstück als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wird.

Richter sehen keinen Anspruch Hintergrund ist ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) (Az.: V ZR 262/20) aus dem Jahr 2021. Konkret ging es darin um den Streit zweier Grundstücksnachbarn. Die Klägerin, Eigentümerin eines sogenannten gefangenen Grundstücks, wollte erreichen, dass ihr Nachbar ihr ein Notwegerecht einräumt. Die Klägerin konnte ihr Wohnhaus zwar direkt über eine öffentliche Straße erreichen. Ihre beiden Garagen, die genehmigt und auf eigenem Grund stehen, sind aber nur über das

Nachbargrundstück befahrbar. Die nötige Zuwegung war über eine entsprechende Baulast abgesichert. Die Richter des BGH und der beiden Vorinstanzen entschieden, dass die Klägerin keinen Anspruch auf ein Notwegrecht zu ihren beiden Garagen habe. Der Beklagte müsse die Nutzung seines Grundstücks als Zuwegung nicht dulden. Für die Klägerin bedeutet das, dass sie in ihren beiden Garagen auch in Zukunft keine Fahrzeuge abstellen kann. dpa

2021

fiel das Urteil des BGH, in welchem einer Klägerin das Notwegrecht versagt wurde.

Der soziale Gedanke zählt

Die Baugenossenschaft Villingen hat sich das Ziel gesetzt, ihren Mietern und Mitgliedern attraktiven Wohnraum und eine hohe Wohnqualität zu fairen Mietpreisen zu garantieren.

Ein hochaktuelles Projekt der **Baugenossenschaft Villingen eG** ist der Umbau und die Neugestaltung des ehemaligen Offizierswohnheims in Donaueschingen. Dieses denkmalgeschützte Gebäude wurde Anfang diesen Jahres von der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft Donaueschingen über ein Konzeptverfahren zum Verkauf angeboten. „Diesen Investitionswettbewerb konnte die BG Villingen mit ihrer überzeu-

genden Konzeptvorlage und einer kreativen Planung für sich entscheiden“, betont Vorstand Harald Maier. Mit dem Konzept beschreibt die BG neue, zukunftsfähige Wege im Wohnungsbau, kommt aber auch ihrer traditionellen Aufgabe zur Schaffung von bezahlbarem und kostengünstigen Wohnungsbau nach. Denn Wohnungen unter genossenschaftlicher Verwaltung werden dem spekulativen Wohnungsmarkt dauerhaft

entzogen. Durch Schaffen von Klein- beziehungsweise Clusterwohnungen wird das Objekt zu einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt umgebaut und auf dem regionalen Mietmarkt angeboten, unterstreichen Vorstand Andreas Scherer und Prokurist Marco Screnci.

Gelungenes Zusammenleben Eine Cluster-Wohnung ist eine Wohnung, die aus mehreren kleinen Wohneinheiten besteht – also ein Cluster, eine „Zusammenballung“, der kleineren Wohneinheiten, der größeren Wohneinheiten, der zusammenhängenden Wohnung. Alle Wohneinheiten verfügen über ein eigenes Badezimmer und gegebenenfalls eine kleine Teeküche. Verbindendes Element sind die Gemeinschaftsflächen, über die die Wohneinheiten erschlossen werden. Diese sind mit einer großen Gemeinschaftsküche, einem Wohnzimmer und weiteren Gemeinschaftsnutzungen entsprechend ausgestattet. eb

Wohnen in idyllischer Lage

Insgesamt sechs moderne Mehrfamilienhäuser werden von Top-Bau aktuell in Königsfeld realisiert. Die Bauarbeiten für den ersten Bauabschnitt sollen schon bald abgeschlossen werden.



Die Mansarden in Königsfeld sind direkt am Kurpark gelegen. Grafik: Top-Bau

Die Mansarden, wie man bei **Top-Bau** dieses besondere Projekt im heilklimatischen Kurort Königsfeld wegen der charakteristischen Dachform der Häuser genannt hat, vereinen alles, was man sich von einer hochwertigen Immobilie erhofft. Eine ausgezeichnete Lage, die hochwertige Massivbauweise und eine spannende sowie zeitlose Architektur.

Die Arbeiten laufen hier planmäßig, wie man bei **Top-Bau** betont. Die Rohbauarbeiten des ersten Bauabschnittes, der vier schmale neue Häuser umfasst, sind zu großen Teilen bereits abgeschlossen. Im zweiten Bauabschnitt werden dann zwei kleinere Mehrfamilienhäuser errichtet. Die bewusst zeitversetzt gestarteten Rohbauarbeiten sollen hier im Laufe des Frühjahrs beendet werden.

Arbeiten laufen auf Hochtouren Nachdem die Rohbauarbeiten abgeschlossen sind, können die Handwerker in den Räumen und auf dem Dach starten. Während die 25 Wohnungen des ersten Bauabschnitts bereits zum Jahresende bezugsfertig sind, dauern die Arbeiten im zweiten Bauabschnitt aller Voraussicht nach noch bis in den Herbst des kommenden Jahres hinein, bevor alles fertig ist.

Stolz ist man bei **Top-Bau** zurecht darauf, dass man trotz der aktuellen Materialknappheit keine größeren Verzögerungen von Materialien bei den Baumaßnahmen in Kauf nehmen musste. Kleinere Schwankungen bei der Verfügbarkeit habe man durch clevere Planungsanpassungen im Terminplan schnell in den Griff bekommen. Zudem gehen die Arbeiten durch das momentan größtenteils gute Wetter rasch voran, sodass man bereits entstandene Verzögerungen bereits wieder aufholen konnte.

Noch sind Wohnungen zu haben Insgesamt entstehen in Königsfeld sechs moderne und attraktive Mehrfamilienhäuser

mit jeweils vier bis acht Einheiten in jedem Gebäude. Primär entstehen hier Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen, aber auch eine Ein-Zimmer-Wohnung wurde geschnitten. Von den 34 neuen Eigentumswohnungen sind bereits 27 verkauft, bei einer weiteren steht der Notartermin an. Die übrigen sechs Wohnung sind also noch verfügbar, wobei davon allerdings bereits zwei reserviert sind. Interessenten müssen also rasch reagieren, wenn sie sich eine der attraktiven Wohnungen sichern wollen. Die bisherigen Käufer werden die Mansarden selbst beziehen, nur ein kleiner Teil der Wohnungen soll vermietet werden. nq/bb



Die Baugenossenschaft Villingen will das ehemalige Donaueschinger Offizierswohnheim neu gestalten. Foto: Baugenossenschaft Villingen

1902

wurde die Baugenossenschaft Villingen gegründet, die in diesem Jahr ihren 120sten Geburtstag feiern kann.

Für ALLE Generationen
Aus Tradition verbunden – seit 1902

Villingen ist unsere Heimat ... die Baugenossenschaft Villingen unser Zuhause

Warum unsere Mitglieder gerne in unserer Gemeinschaft leben:

- ✓ Sicheres und faires Wohnen
- ✓ Wohnungen passend zu veränderten Lebenssituationen
- ✓ Innenstadtnah zu attraktiven Mietpreisen
- ✓ Service rund um's Wohnen
- ✓ Aussichtsreiche Dividende

www.bg-v.com

Baugenossenschaft Villingen eG
menschenfreundlich im eigenen Leben

Königsfeld - Wohnen am Kurpark
Elegante Eigentumswohnungen in bevorzugter Lage

Mansarden KÖNIGSFELD
Wohnen am Kurpark

- Hochwertige 2- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen zwischen 63 m² und 123 m² Wohnfläche in kleinen Wohneinheiten
- Großzügige 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnungen mit rund 119 m² Wohnfläche (barrierefrei nach Landesbauordnung)
- Aufzug, großzügige Tiefgaragen-Stellplätze, stufenlose Hauszugänge, Hausmeisterservice, u.v.m.
- Gehobenes Ausstattungsniveau wie z.B. Fußbodenheizung, Eiche-Echtholzparkett, Video-Türsprechanlage mit Farbkamera
- Bezug ab Ende 2022 | Individuelle Planungs- und Ausstattungswünsche möglich | Provisionsfreier Direktvertrieb

TOP-BAU 40 Jahre

Infotel.: 07721 - 89 92 - 0 | topbau-vs.de