

Ohne Wegerecht kein garantierter Zugang zum Grundstück



BENNO BÜHLER

Wir wurden zu einer Besichtigung nach Almogía gerufen, ein verschlafenes Nest in der Nähe des Torcals. Der Käufer wollte eine kleine Finca auf 5.000 m² Grund erwerben und bat uns um technischen Rat als Hausinspektor.

Wie wir wissen, sind die meisten Grundstücksgrenzen der Fincas im Hinterland nicht wirklich klar. Teilungserklärungen oder Pläne gibt es nicht, 'Feldgeschworene' gibt es in Andalusien keine, die Alten kann man nicht mehr fragen. Hier gilt also das Wort, der Respekt, guter Wille und das Einverständnis aller Grenzanrainer.

In unserem Fall in Almogía schienen die Grenzen (obwohl kein Zaun) immerhin klar zu sein, die Nachbarn hatten ihre Felder gemäht und unser Verkäufer nicht, klar abzu- sehen war dabei die 'allseits anerkannte' (Mäh-) Grenze. Dieser Sachverhalt war allerdings nicht am Grundstück selbst zu erkennen, sondern auf der anderen Seite des Tals. Stolz präsentierte mir der Verkäufer die klare Grenze. Fast schien es mir, als hätte er in seinem Leben schon öfters schwierige Auseinandersetzungen in Sachen 'Grenzen im Hinterland' lösen müssen.

Außer dem eindeutigen Grenzverlauf war allerdings auch zu se-

hen, dass die Erschließung zu unserem Grundstück nur über zwei Nachbargrundstücke erfolgen konnte. Darauf angesprochen, und ob es denn eine eingetragenes Wegerecht im Grundbuch gäbe, kam die übliche Aussage «das war bisher nie ein Problem...», was ich natürlich akzeptiere. Wir müssen bei einem Grundstückskauf jedoch in die Zukunft schauen, Vergangenes können wir sowieso nicht mehr ändern.

Also erklärte ich ein mögliches Problem: Stellen wir uns also vor, mein Kunde Käufer A erwirbt die Finca. Mit dem bisherigen Nachbarn B und C gibt es wegerechtlich kein Problem, denn seit Jahren wird das Grundstück von A über die beiden Grundstücke erschlossen, bisher ohne Diskussionen. Was passiert aber nun, wenn B oder C das Grundstück an D verkauft, dieser womöglich große Hunde hat und das Grundstück einzäunen möchte? Richtig! Er zäunt sein Grundstück ein, und da er kein eingetragenes Wegerecht respektieren muss, nimmt er zu diesem Zwecke seine Grundstücksgrenzen. Folge: A käme nicht mehr auf sein Grundstück und hat ein ernsthaftes Problem.

Natürlich hat jeder Landbesitzer in Spanien ein Recht auf Anschluss an eine Straße. Eine gerichtliche

Auseinandersetzung würde A gewinnen, die Frage ist nur: Wann? Und: Wie kommt A in der Zwischenzeit auf sein Grundstück? Das Gericht benötigt Jahre zur Klärung.

Aufgrund meiner insistenten Ansichten konnte ich den Verkäufer dazu überreden, ein notarielles Wegerecht von beiden Nachbarn (B+C) unterschreiben zu lassen. Darin enthalten: Die Einverständniserklärung (verfasst von unserem Rechtsanwalt) sowie einen Plan von uns. Bei der Gelegenheit haben wir auch ein Grenzprotokoll notariell unterzeichnen lassen, damit Käufer A auch die genauen Grenzen seiner Finca kennt.

Unser Kunde A konnte also ohne Probleme die Finca seiner Träume erwerben, mit der Sicherheit, wenigstens in diesen Fragen keine Auseinandersetzungen mit der Nachbarschaft führen zu müssen. Geht doch! Ich fragte mich danach: was wäre gewesen, wenn wir darauf nicht hingewiesen hätten?

Benno Bühler

Architekt und Bausachverständiger (RICS und BDSF).

Web: hausinspektor-spanien.de

E-Mail: info@architect-spain.com

Tel: +34 952 609 617

Mob: +34 610 794 443