

Eine Erschließung erfordert keine Grunddienstbarkeit

Grundstücksrecht. Ist bei einem verkauften Grundstück die Erschließung für Trinkwasser, Abwasser und Niederschlagsentwässerung nicht dinglich abgesichert, ist dies kein Mangel, wenn eine Leitungsbaulast besteht.

OLG Rostock, Urteil vom 28. Oktober 2025, Az. 3 U 42/20

Rechtsanwalt
Dr. Karsten Prote
von GTW



Quelle: GTW

DER FALL

Wegen fehlender dinglicher Sicherungen für Wasser- und Abwasserleitungen fordert der Erwerber eines Grundstücks Schadensersatz vom Verkäufer. Die Versorgung des Grundstücks stützt sich lediglich auf öffentlich-rechtliche Baulasten am Nachbargrundstück, sodass die Nutzung von der Zustimmung des Nachbarn abhängt. Da dieser die Bewilligung zur

Eintragung einer Grunddienstbarkeit verweigert, sieht der Käufer die Erschließung als ungesichert an. Nach seiner Auffassung hätte der Verkäufer als größeres Unternehmen auf dieses Risiko aufmerksam machen müssen, weshalb der vereinbarte Gewährleistungsausschluss nicht greife. Das Landgericht verneinte einen Anspruch; der Käufer legt Berufung ein.

DIE FOLGEN

Die Berufung blieb ohne Erfolg. Zwar könne eine fehlende gesicherte Erschließung für Trinkwasser und Abwasser grundsätzlich einen Sachmangel darstellen. Dies setze jedoch voraus, dass die Nutzung der Leitungen rechtlich nicht durchsetzbar sei und somit vollständig vom Entgegenkommen des Nachbarn abhängt. Eine öffentlich-rechtliche Baulast vermittele dem Berechtigten zwar keinen unmittelbaren Anspruch, eröffne aber die Möglichkeit, die Behörde einzuschalten und so eine mittelbare Durchsetzung zu erreichen. Zudem würde die Eigentümerin des Nachbargrundstücks mit einem Verlangen auf Unterlassung der

Nutzung des Grundstücks nicht nur ihre Verpflichtung aus den Baulasten gegenüber der Behörde verletzen, sondern die Klägerin gleichzeitig in rechtsmissbräuchlicher Weise an der Ausübung der spiegelbildlichen Rechte hindern. Für eine Arglist des Verkäufers sieht das Gericht keine Anhaltspunkte. Die Unterscheidung zwischen Baulast und Grunddienstbarkeit sei selbst unter Juristen häufig nicht präsent, weshalb sich ein aufklärungsbedürftiger Mangel nicht aufdränge. Damit bleibe der vereinbarte Gewährleistungsausschluss wirksam und der Käufer könne daraus keinen Anspruch herleiten.

WAS IST ZU TUN?

Die Begründung der Entscheidung zur Frage der Mangelhaftigkeit kann weiterhin kontrovers gesehen werden. Dem begünstigten Eigentümer ist dringend anzuraten, bereits bei Erwerb auf eine dingliche Sicherung der Erschließung zu achten. Eine Baulast allein verschafft dem begünstigten Eigentümer keinen Anspruch darauf, dass die Behörde gegen

den Nachbarn einschreitet. Nur eine Grunddienstbarkeit ermöglicht es, sowohl den Umfang der Mitbenutzung als auch die Kostenbeteiligung verbindlich festzulegen. In diese privatrechtlichen Fragen darf die Behörde nicht eingreifen, sodass die Baulast allein keine ausreichende Sicherung bietet.

(redigiert von Monika Hillemacher)