

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ohne gesicherte Zufahrt kaufen? Ein Notweg ist keine pauschale Erschließungszusage

Eine fehlende Verbindung zum öffentlichen Weg vor dem Grundstückskauf als konkrete Rechts- und Nutzungsfrage prüfen und ein mögliches Notwegrecht nicht mit beliebiger kostenloser Zufahrt gleichsetzen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Das Grundstück ist über einen sichtbaren Weg erreichbar, doch eine gesicherte eigene Verbindung zur öffentlichen Straße ist in den Unterlagen nicht verständlich nachgewiesen. Im Verkaufsgespräch fällt das Wort „Notweg“. Für eine Kaufentscheidung ist das keine ausreichende Zusage, dass du künftig jede benötigte Zufahrt in jedem Umfang nutzen darfst.

Was der gesetzliche Notweg erfasst

§ 917 BGB behandelt den Fall, dass einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung zu einem öffentlichen Weg fehlt. Unter den gesetzlichen Voraussetzungen kann der Eigentümer die entsprechende Duldung von Nachbarn verlangen; Richtung und Umfang werden nötigenfalls gerichtlich bestimmt. Die Vorschrift sieht auch eine Entschädigung durch Geldrente vor. [\[NOTWEG\]](#)

§ 918 enthält einen Ausschluss bei willkürlicher Aufhebung einer bisherigen Verbindung durch den Eigentümer und einen besonderen Rahmen bei der Veräußerung von Grundstücksteilen. [\[AUSSCHLUSS\]](#) Damit ist das Notwegrecht kein allgemeiner Ersatz für jede unterbliebene Zugangsplanung. Ob die Voraussetzungen im konkreten Fall vorliegen, wird hier nicht entschieden.

Sichtbaren Verlauf und belegtes Recht auseinanderhalten

Zeichne zuerst den tatsächlich benutzten Weg mit den betroffenen Flächen auf. Ordne anschließend vorhandene Unterlagen zu. Wer erlaubt welche Nutzung, auf welcher Grundlage und für welchen Zweck? Ein gut befahrbarer Weg kann tatsächlich bestehen, während der Rechtsrahmen unklar bleibt. Ein dokumentiertes Recht kann umgekehrt einen anderen Umfang betreffen als die gewünschte Nutzung.

Beschreibe deinen Bedarf konkret: Geht es um Erreichen zu Fuß, laufenden Fahrzeugverkehr oder einen erst geplanten Betrieb? Eine Antwort zu einer begrenzten bisherigen Nutzung sollte nicht von dir selbst auf ein deutlich anderes Vorhaben erweitert werden.

Unsere redaktionelle Empfehlung ist eine Zugangsübersicht mit Verlauf, betroffenen Grundstücken, dokumentierter Grundlage und noch ungeklärtem Umfang. Sie ist keine eigene rechtliche Feststellung und kein Ersatz für amtliche oder vertragliche Nachweise.

Die Vorgeschichte nicht übergehen

Bitte um Unterlagen zur bisherigen Verbindung und zu bekannten Veränderungen. Wurde ein Grundstück geteilt, eine Fläche verkauft oder ein früherer Zugang anders genutzt? Solche Tatsachen gehören zur rechtlichen Prüfung. Sie sollten nicht erst nach dem Kauf aus einer Nachbarschaftsdiskussion rekonstruiert werden müssen.

Auch Kosten und Zeit bleiben Teil der Entscheidung. Eine bloß für möglich gehaltene spätere gerichtliche Klärung ist keine heute bereits verfügbare Zufahrt. Der Artikel legt weder Entschädigungshöhe noch einen verlässlichen Verfahrenszeitraum fest.

Ein Angebot mit einer wesentlichen offenen Grundlage

Im fiktiven Beispiel soll auf einem hinterliegenden Grundstück künftig ein Wohnhaus genutzt werden. Der vorhandene Weg führt über eine Nachbarfläche. Der Verkäufer erklärt, eine Lösung werde sich über das Notwegrecht finden, legt aber keine geklärte Grundlage vor.

Der Interessent lässt den tatsächlichen Verlauf, den benötigten Nutzungsumfang und die Vorgeschichte fachlich bewerten. Eine noch offene Zugangsfrage wird als Kaufvoraussetzung besprochen, statt sie als gewöhnliche Kleinigkeit nach der Übergabe zu behandeln.

Öffentlich-rechtliche Erschließung, baurechtliche Zulässigkeit und private Zugangsrechte sind außerdem nicht allein durch denselben alltagssprachlichen Begriff erledigt. Das brauchbare Ergebnis ist eine nachvollziehbare Aussage dazu, welche Verbindung für dein konkretes Vorhaben tatsächlich gesichert ist und welche Frage offenbleibt. Ein möglicher Notweg darf dabei nicht als kostenlose unbegrenzte Erschließungsgarantie erscheinen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Grundstück

Gemarkung, Flur und Flurstück des Kaufobjekts.

02 / Tatsächlicher Weg

Wo verläuft der heute genutzte Weg, und über welche Nachbarflächen? Skizze beilegen.

03 / Dokumentierte Grundlage

Welche Unterlage erlaubt welche Nutzung des Wegs? Datum und Inhalt notieren.

04 / Dein Bedarf

Zu Fuß, mit Fahrzeugen oder für einen geplanten Betrieb? Beschreibe die künftige Nutzung.

05 / Vorgeschichte

Gab es Teilungen, Verkäufe oder frühere andere Zugänge? Mit Quelle notieren.

06 / Aussage des Verkäufers

Was hat der Verkäufer zur Zufahrt gesagt, und welche Unterlagen hat er vorgelegt?

07 / Rechtliche Beratung

Wer prüft die Zugangsfrage? Name, Kontakt und Termin.

08 / Nächster Schritt

Welche Zufahrt muss vor dem Kauf nachweislich gesichert sein?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[NOTWEG\] BGB §917 – Notweg](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[AUSSCHLUSS\] BGB §918 – Ausschluss des Notwegrechts](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-07-DE-017-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.