

## Grundstückszufahrt zum neuen Grundstück ändern?

| 13.12.2012 18:20

Preis: **\*\*\*,00 € Hauskauf, Immobilien, Grundstücke**

Beantwortet von

**Rechtsanwalt Dr. Felix Hoffmeyer, LL.M.**

19:58



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich beabsichtige ein neues Baugrundstück zu kaufen. Zu diesem Grundstück gibt es einen Bebaungsplan und Lageplan worin die Zufahrt mit einem Pfeil gekennzeichnet ist.

Zu diesem Grundstück gibt es auf ganzer Länge kein Bordstein (z.Z. ist dort noch die Baustraße da in diesem Gebiet noch gebaut wird) sondern nur ein ebener Übergang von Straße zum Grundstück.

In dem Vertrag welcher heute vom Notar uns vorab zugesendet worden ist steht folgendes:

Der Käufer wird weiter darauf hingewiesen, dass die Grundstückszufahrten, wie im anliegenden Lageplan 2 mit Pfeil gekennzeichnet, im Zuge der Verkehrsplanung mit den städtischen Stellen festgelegt worden sind und die Ausführungsplanung entsprechend erfolgen wird. Vom Käufer etwa gewünschte Änderungen können nur auf seine Kosten ausgeführt werden; dies gilt insbesondere für erforderliche Genehmigungs- und Umbaukosten.

Meine Frage ist nun, kann ich die Zufahrt von der Straße aus gesehen von der rechten auf die linke Seite versetzen? Wer entscheidet das? Darf ich das einfach machen oder brauche ich die Genehmigung vom Bauamt o.ä.?

Was kostet sowas in etwa?

Das Grundstück wird nach dem Bau nochmals vermessen. Wird das dann nicht mit aufgenommen? Da es keinen Bordstein gibt sollte das versetzen der Zufahrt doch möglich sein.

Die Firma welche uns das Grundstück verkauft sagt das ein Umsetzen der Zufahrt möglich ist. Eventuell ist das mit Kosten verbunden. Aber genaueres wissen die auch nicht.

Und wo kann ich sowas erfragen.

Vielen Dank



Antwort von

**Rechtsanwalt Dr. Felix Hoffmeyer, LL.M.**

 ★★★★★ (1848)

Schwarzer Bär 4

30449 Hannover

Tel: 0511 1322 1696

Tel: 0177 2993178

Web: <http://www.anwalt-prime.de>

E-Mail:

13.12.2012 | 18:43

Zum Festpreis auswählen

Sehr geehrter Fragesteller,

solange es keine baulich abgegrenzte Grundstückszufahrt gibt, brauchen Sie auch keine Genehmigung, solange eine Auffahrt auf das Grundstück problemlos möglich ist.

Wenn die Straße allerdings fertig gestellt sein sollte (Bürgersteige usw.) und Sie eine weitere Grundstückszufahrt wünschen, oder die schlichte Verlegung von der rechten auf die linke Seite, stellt dies eine bauliche Maßnahme dar und muss von der Baubehörde genehmigt werden, wie auch bereits die gekennzeichnete Zufahrt festgelegt worden ist, um den Verkehr regeln zu können.

Das Antragsverfahren beim Bauamt dürfte auch nicht mehr als ein paar hundert Euro kosten, abhängig vom Verwaltungsaufwand und der baulichen Planänderung.

Die Kosten für eine etwaige erneute Vermessung würden dann auch nicht noch einmal anfallen, wenn das Grundstück sowieso noch einmal abschließend vermessen wird. Wichtig ist nur, dass die Änderung zum jetzigen Zeitpunkt angekündigt und beantragt wird.

Das Beste wäre, nunmehr das städtische Bauamt schriftlich über die Änderung der Zufahrt zu informieren und formlos einen Antrag unter Beifügung eines Lageplanes der Zufahrt zu stellen.

### **Nachfrage vom Fragesteller**

Meinen Sie mit bauliche Abgrenzung jetzt das Grundstück oder/auch die Zufahrt?  
Wie erkenne ich das. In den Plänen ist das nicht eingezeichnet und auf den Grundstück selbst befinden sich keine Abgrenzungspfeiler.

Sie schrieben im ersten Absatz "keine baulich abgegrenzte Grundstückszufahrt gibt, brauchen Sie auch keine Genehmigung, solange eine Auffahrt auf das Grundstück problemlos möglich ist.="

Bezieht sich der rest der Antwort jetzt auch auf den ersten Absatz oder auf den Rest?

Denn wie schon erwähnt ist das alles Neubaugebiet und es ist z.Z nur eine Baustraße vorhanden. Die "richtige" Straße kommt erst später.

Daher noch mal meine Frage.  
Können wir die Zufahrt verlegen ohne genehmigung oder brauchen wir dazu eine?

Denn wenn ich Sie richtig verstanden habe, ist ein versetzen der Zufahrt auf jeden Fall möglich.

### **Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt**

Sehr geehrter Fragesteller,

mit der "genehmigungsfreien Zufahrt" meinte ich den Zustand des Grundstückes, der Ihnen erlaubt, ohne besondere Hindernisse auf Ihr Grundstück zu fahren, ohne dass dabei zum Beispiel Bordsteine, Fahrrad- oder Fußwege überwunden werden müssen.

Sofern jedoch die richtige Straße fertig ist und eben zum Beispiel abgesenkte Bordsteine gebaut werden und/oder Rad/Gehwege angelegt sind, haben Sie diese freie Auswahl nicht mehr.

Das bedeutet, dass Sie zum derzeitigen Zeitpunkt auf das Grundstück fahren können, wie Sie möchten, später allerdings eine Genehmigung brauchen, wenn Sie dann eine andere Zufahrt haben möchten, da dies dann auch die öffentlichen Wege betrifft, die die Zufahrt kreuzt.

Wegen einer Versetzung dürfte rechtlich aber eigentlich nichts dagegen sprechen, wenn das Grundstück von allen Seiten aus befahrbar ist und die Zufahrt keine anderen Grundstücke behindert.

Bei weiteren Fragen schreiben Sie mich bitte direkt per E-Mail an, da diese Plattform nur eine einmalige Nachfrage erlaubt, ich Ihnen aber auch weiterhin zur Verfügung stehen möchte.

Mit freundlichen Grüßen

Hoffmeyer  
Rechtsanwalt

**Ergänzung vom Anwalt**  
13.12.2012 | 18:47

Sehr geehrter Fragesteller,

hinsichtlich der Kosten habe ich noch herausgefunden, dass beispielsweise die Änderung bei der Stadt Ludwigsfelde lediglich € 36,00 pro Zufahrt beträgt und dies in Ihrer Stadt ähnlich sein dürfte:

[http://www.ludwigsfelde.de/index.php?modul=ModulCustomer&action=HandleSelectArtikel&artikel\\_id=1](http://www.ludwigsfelde.de/index.php?modul=ModulCustomer&action=HandleSelectArtikel&artikel_id=1)

Mit freundlichen Grüßen

Hoffmeyer  
Rechtsanwalt

NEU



## Darf's noch eine Frage mehr sein?

**Viele oder regelmäßige Fragen? Mit der Frag-einen-Anwalt.de Flatrate unbegrenzt Fragen stellen.**



### Bewertung des Fragestellers

15.12.2012 | 07:50

Hat Ihnen der Anwalt weitergeholfen?



Wie verständlich war der Anwalt?



Wie ausführlich war die Arbeit?



Wie freundlich war der Anwalt?



Empfehlen Sie diesen Anwalt weiter?



#### Stellungnahme vom Anwalt:

*Weitere (kostenlose) Nachfragen trotz Angebotes wurden leider nicht gestellt, um ggf. weitere Fragen aufzuklären, da für eine solche Bewertung. Schade!*

[MEHR BEWERTUNGEN VON RECHTSANWALT DR. FELIX HOFFMEYER, LL.M. »](#)

Jetzt eine Frage stellen

**TESTSIEGER**  
einer unabhängigen  
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von  
Online Rechtsberatung  
Ausgabe 02/2008

