



Hinweise zur gesicherten Erschließung über Privatgrundstücke

Wenn Ihr Baugrundstück über ein anderes (privates) Grundstück erschlossen wird – nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegt – müssen Sie nachweisen, dass diese Erschließung rechtlich gesichert ist.

1. Rechtliche Grundlage

Nach Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) muss die rechtliche Sicherung gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde erfolgen.

☞ Das bedeutet: Eine **private Vereinbarung (Dienstbarkeit)** oder **Verpflichtungserklärung** zwischen Grundstückseigentümern reicht **nicht aus**. Die Erschließung muss gegenüber der Bauaufsichtsbehörde selbst rechtlich abgesichert sein.

Der BayVGH (Beschluss vom 26. 04. 2022 – 6 ZB 21.3233) hat klargestellt: Eine gesicherte Erschließung besteht nur, wenn mindestens eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde bestellt ist.

Eine bloße Grunddienstbarkeit zugunsten des Hinterliegergrundstücks reicht nicht aus, da sie nur das Verhältnis zwischen Privatpersonen betrifft.

Die Dienstbarkeiten sollen dem Inhalt nach nur mit Zustimmung des Freistaat Bayerns – vertreten durch das Landratsamt – aufgehoben werden dürfen.

2. Mindestanforderung: Einfachsicherung

Zur Anerkennung einer gesicherten Erschließung ist **mindestens** erforderlich: Eine **beschränkt persönliche Dienstbarkeit** zugunsten des **Freistaats Bayern** – vertreten durch das Landratsamt Freising.

Diese Form gilt als bauordnungsrechtliches Minimum. Sie stellt sicher, dass die Erschließung auch dann bestehen bleibt, wenn sich Eigentumsverhältnisse ändern.

Beispiel:

Der Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. B, Gemarkung ... (dienendes Grundstück), räumt zugunsten des Freistaats Bayern – vertreten durch das Landratsamt Freising – das Recht ein, das Grundstück Flurstück Nr. A, Gemarkung ... (herrschendes Grundstück), über das dienende Grundstück zu Geh- und Fahrzwecken zu erreichen.

Diese Dienstbarkeit dient der bauordnungsrechtlichen Sicherung der Erschließung gemäß Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO und darf nur mit Zustimmung des Freistaats Bayern gelöscht oder inhaltlich verändert werden.

3. Empfohlene Doppelsicherung

Für eine höhere Rechtssicherheit wird eine sogenannte Doppelsicherung empfohlen:

Grunddienstbarkeit zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern **und beschränkt persönliche Dienstbarkeit** zugunsten des Freistaat Bayerns – vertreten durch das Landratsamt Freising.

Diese Kombination ist **nicht zwingend**, aber praxisbewährt und sorgt für zusätzliche Absicherung.

Beispiel:

Der Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. B, Gemarkung ... (dienendes Grundstück), räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. A, Gemarkung ... (herrschendes Grundstück), ein Geh- und Fahrtrecht über das dienende Grundstück ein.

Dieses Recht umfasst die Befugnis, das dienende Grundstück jederzeit zum Zwecke der Erreichbarkeit, Versorgung und Zufahrt zu dem herrschenden Grundstück zu nutzen.

und

Zugunsten des Freistaats Bayern – vertreten durch das Landratsamt Freising – wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt bestellt:

Die vorstehend eingetragene Grunddienstbarkeit darf nur mit Zustimmung des Freistaats Bayern gelöscht oder geändert werden. Diese Sicherung dient der bauordnungsrechtlichen Erschließungssicherung gemäß Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO.