

## **Kosten für den Unterhalt einer gemeinsam genutzten Privatstraße**

Wer eine Privatstraße nutzt, muss sich an den Unterhaltungskosten beteiligen, auch wenn es dafür keine Vereinbarung gibt. Das ist nun höchstrichterlich entschieden.

Der Kläger ist Eigentümer eines Straßengrundstücks, an dem weit über 100 Grundstücke einer Wohnsiedlung liegen. Die Siedlung wird über die Straße erschlossen, die mit Dienstbarkeiten in Gestalt von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anliegergrundstücke belastet ist. Der Kläger unterhält und verwaltet das Straßengrundstück. Zu einer ausdrücklichen Vereinbarung über eine Kostenbeteiligung des Beklagten kam es nicht. In dem Rechtsstreit ging es zuletzt noch um die Kosten der Haftpflichtversicherung, der vom Kläger beauftragten Verwaltung und der Kontoführungsgebühren.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass hier entsprechend der Regelungen über die Gemeinschaft (§§ 748, 742 BGB) die Kosten für die einheitliche Wahrnehmung der Unterhaltungspflicht anteilig von den Dienstbarkeitsberechtigten und dem mitnutzungsberechtigten Eigentümer zu tragen sind. Die Unterhaltungspflicht der Dienstbarkeitsberechtigten für die Straße und die Leitungen ergebe sich aus der Regelung des § 1020 Satz 2 BGB. Bei der hier vorliegenden Gestaltung mit erheblichem Koordinierungsbedarf und Abrechnungsaufwand entspreche es billigem Ermessen, eine professionelle Verwaltung zu beauftragen, ein eigenes Konto für das Objekt zu führen und die Risiken einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht zu versichern. Diese Kosten müssen alle Nutzungsberechtigten anteilig tragen.

BGH, Urteil vom 8.3.2019 – V ZR 343/17, Urteil vom 27.9.2019 – V ZR 1/18

Bischofsheim, 7. Juli 2020