



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 262/20

Verkündet am:
19. November 2021
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 917

- a) Dass die auf dem Grundstück genutzten Bauten baurechtlich genehmigt sind, stellt nur eine notwendige, aber noch keine hinreichende Voraussetzung für ein Notwegrecht dar (Bestätigung von Senat, Urteil vom 11. Dezember 2020 - V ZR 268/19, NJW-RR 2021, 738 Rn. 16; Klarstellung zu Senat, Urteil vom 24. Januar 2020 - V ZR 155/18, NJW 2020, 1360 Rn. 27).
- b) Die ordnungsmäßige Benutzung eines Wohngrundstücks, welches eine Verbindung mit einem öffentlichen Weg aufweist, erfordert es im Allgemeinen auch dann nicht, dass auf einem verbindungslosen Grundstücksteil mit baurechtlicher Genehmigung errichtete Garagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden können, wenn deren Zufahrt mittels Baulast gesichert ist.

BGH, Urteil vom 19. November 2021 - V ZR 262/20 - OLG Frankfurt am Main
LG Frankfurt am Main

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. November 2021 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Haberkamp und die Richter Dr. Hamdorf und Dr. Malik

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 3. November 2020 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien sind Eigentümer zweier benachbarter Grundstücke, die durch Grundstücksteilung entstanden sind. Das Grundstück der Klägerin verfügt über ein zu Wohnzwecken genutztes Haupthaus und einen genehmigten Garagenbau bestehend aus zwei Garagen. Zur Sicherung der Zufahrt zu den Garagen hatte der ursprüngliche, das Grundstück teilende Eigentümer das Grundstück der Beklagten mit einer Grunddienstbarkeit in Form eines Geh- und Fahrrechts zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des klägerischen Grundstücks belastet. Die Grunddienstbarkeit wurde als nicht in das geringste Gebot fallend gelöscht, als das Grundstück zwangsversteigert und den Beklagten zugeschlagen wurde. Auf dem Grundstück der Beklagten ruht eine Baulast zur Gewährung des Zugangs zum Grundstück der Klägerin dahingehend, dass der von den hierauf befindli-

chen Garagen ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ungehindert möglich ist.

- 2 Die Klägerin verlangt von den Beklagten, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, die Benutzung der auf deren Grundstück gelegenen Zufahrt zum Erreichen des Garagenbaus auf ihrem Grundstück mit Kraftfahrzeugen zu dulden. Ferner begehrt sie von den Beklagten die Beseitigung eines Betonpodestes, welches nach ihrer Darstellung die Ausübung des beanspruchten Notwegrechts und die Ausübung der durch die Baulast bewirkten Gestattung beeinträchtigt. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgt die Klägerin ihre Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

- 3 Das Berufungsgericht meint, der Klägerin stehe kein Anspruch auf Duldung der Benutzung der Hoffläche als Verbindung zu den beiden auf ihrem Grundstück befindlichen Garagen zu. Ein solcher Anspruch folge nicht aus § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB, weil es dem Grundstück der Klägerin nicht an einer zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendigen Verbindung mit einem öffentlichen Weg fehle. Das Grundstück liege an einer öffentlichen Straße. Dieser Zugang sei für eine ordnungsmäßige Benutzung des Grundstücks geeignet. Eine solche Benutzung setze bei einem Wohngrundstück lediglich die Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen sowie die Möglichkeit voraus, dieses mit einem eigenen Kraftfahrzeug

anzufahren. Ein Notwegrecht bestehe selbst dann nicht, wenn die beiden Garagen, welche sich auf einem unselbstständigen Teil des Grundstücks der Klägerin befänden, nicht mehr genutzt werden könnten. Denn es komme auf die Ordnungsmäßigkeit der Nutzung des Grundstücks in seiner Gesamtbetrachtung an. Auch die bestehende öffentlich-rechtliche Baulast vermittele der Klägerin gegen die Beklagten keinen privatrechtlichen Duldungsanspruch, da eine Baulast dem Begünstigten privatrechtlich weder einen Nutzungsanspruch gewähre noch den Eigentümer zur Duldung der Nutzung verpflichte.

- 4 Die Klägerin habe gegen die Beklagten auch keinen Anspruch auf Beseitigung des Betonpodestes, der nach ihrer Darstellung die Zufahrt zu den Garagen hindere. Soweit die Baulast den Verkehr zu den Garagen sichere, folge daraus kein zivilrechtlicher Nutzungsanspruch und kein zivilrechtlicher Anspruch auf Einhaltung der Baulast.

II.

- 5 Die Ausführungen halten revisionsrechtlicher Nachprüfung stand.

- 6 1. Das Berufungsgericht verneint rechtsfehlerfrei einen Anspruch der Klägerin gegen die Beklagten auf Einräumung eines Notwegrechts. Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg, so kann der Eigentümer nach § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor.

- 7 a) Frei von Rechtsfehlern nimmt das Berufungsgericht an, dass die bestehende Verbindung mit dem öffentlichen Weg für die ordnungsmäßige Benutzung

des Grundstücks der Klägerin ausreichend ist und es daher an einer Notlage des Grundstücks mangelt.

8 aa) Welche Art der Benutzung eines Grundstücks i.S.v. § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB ordnungsmäßig ist, bestimmt sich nicht nach den persönlichen Bedürfnissen des Eigentümers des verbindungslosen Grundstücks, sondern danach, was nach objektiven Gesichtspunkten diesem Grundstück angemessen ist und den wirtschaftlichen Verhältnissen entspricht (Senat, Urteil vom 24. Januar 2020 - V ZR 155/18, NJW 2020, 1360 Rn. 22; Urteil vom 5. Juni 2009 - V ZR 117/08, NJW-RR 2010, 445 Rn. 15). Zu berücksichtigen sind dabei die Benutzungsart und Größe des Grundstücks, seine Umgebung und die sonstigen Umstände des Einzelfalls (Senat, Urteil vom 24. Januar 2020 - V ZR 155/18, NJW 2020, 1360 Rn. 22; Urteil vom 5. Juni 2009 - V ZR 117/08, NJW-RR 2010, 445 Rn. 15; Urteil vom 15. April 1964 - V ZR 134/62, NJW 1964, 1321, 1322).

9 bb) Eine in diesem Sinn ordnungsmäßige Benutzung bei einem Wohngrundstück setzt in der Regel (nur) die Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen voraus (vgl. Senat, Urteil vom 11. Dezember 2020 - V ZR 268/19, NJW-RR 2021, 738 Rn. 9; Urteil vom 18. Oktober 2013 - V ZR 278/12, NJW-RR 2014, 398 Rn. 12; Urteil vom 12. Dezember 2008 - V ZR 106/07, NJW-RR 2009, 515 Rn. 24). Von der Erreichbarkeit des Grundstücks zu unterscheiden ist das Interesse eines Eigentümers, auf sein Grundstück zu fahren und den Personenkraftwagen dort abzustellen. Grenzt das Grundstück, für das ein Notweg beansprucht wird, an eine öffentliche Straße, so kann es mit Personenkraftwagen angefahren werden. Damit ist seine ordnungsmäßige Benutzung zu Wohnzwecken selbst dann gewährleistet, wenn keine Personenkraftwagen auf dem Grundstück abgestellt werden können. Eine Zufahrt über das Nachbargrundstück, um das Fahrzeug auf dem eigenen Wohngrundstück abstellen zu können, ist dem Eigentümer nach § 917 Abs. 1 BGB nicht zuzubilligen, selbst wenn er ein hochwertiges Fahrzeug besitzt.

Ausschlaggebend dafür ist, dass angesichts der Schwere des Eingriffs, den ein Notweg für das Eigentum des Nachbarn bedeutet, an das Fehlen einer für die ordnungsmäßige Benutzung notwendigen Verbindung strenge Anforderungen zu stellen sind und daher Gesichtspunkte der Bequemlichkeit und auch Zweckmäßigkeit nicht die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks rechtfertigen (vgl. Senat, Urteil vom 24. Januar 2020 - V ZR 155/18, NJW 2020, 1360 Rn. 28; Urteil vom 15. November 2013 - V ZR 24/13, NJW 2014, 311 Rn. 23; Urteil vom 9. November 1979 - V ZR 85/78, BGHZ 75, 315, 318).

10 cc) Nach diesen Grundsätzen verneint das Berufungsgericht zutreffend eine Notsituation des zu Wohnzwecken genutzten und mit einem öffentlichen Weg verbundenen Grundstücks der Klägerin. Etwas anderes folgt nicht aus der Entscheidung des Senats vom 24. Januar 2020 (V ZR 155/18, NJW 2020, 1360 Rn. 27), die dem Berufungsgericht Anlass zur Zulassung der Revision gegeben hat. Soweit der Senat für den dort zu entscheidenden Fall ausgeführt hat, dass sich die Nutzung der Garagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen nicht als ordnungsmäßige Benutzung im Sinne von § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB darstelle, weil die Garagen baurechtlich nicht genehmigt und mangels Erschließung auch nicht genehmigungsfähig seien, ist dem nicht im Umkehrschluss zu entnehmen, dass die Nutzung nach öffentlichem Recht zulässiger Bauten ohne weitere Voraussetzungen eine ordnungsgemäße Benutzung des Grundstücks im Sinne von § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB ist. Dass die auf dem Grundstück genutzten Bauten baurechtlich genehmigt sind, stellt nur eine notwendige, aber noch keine hinreichende Voraussetzung für ein Notwegrecht dar (vgl. Senat, Urteil vom 11. Dezember 2020 - V ZR 268/19, NJW-RR 2021, 738 Rn. 16).

11 b) Eine andere Beurteilung ergibt sich auch nicht daraus, dass zugunsten der Klägerin mangels anderweitiger Feststellungen des Berufungsgerichts für das Revisionsverfahren zu unterstellen ist, dass sich der Garagenbau auf einem

verbindungslosen Teil des Grundstücks befindet, die Garagen ohne Zubilligung eines Notwegrechts also nicht mehr zum Einstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden können.

12 aa) Richtig ist zwar der Einwand der Revision, dass die Verbindung eines Grundstücks mit einem öffentlichen Weg ein Notwegrecht nicht von vornherein ausschließt. Der vorhandene Zugang zu einem öffentlichen Weg muss eine ordnungsmäßige Benutzung des Grundstücks ermöglichen. Daher kann auch dann, wenn nur ein Teil des Grundstücks von dem öffentlichen Weg aus zu benutzen ist, den restlichen Grundstücksteilen die notwendige Verbindung fehlen (vgl. Senat, Urteil vom 7. Juli 2006 - V ZR 159/05, NJW 2006, 3426 Rn. 9; Urteil vom 11. Juni 1954 - V ZR 20/53, NJW 1954, 1321).

13 Bei einem Wohngrundstück gehört das Abstellen von Kraftfahrzeugen, wie unter II. 1 a bb dargelegt, aber nicht zu einer ordnungsmäßigen Nutzung im Sinne des § 917 BGB. Folglich kommt bei einem solchen Grundstück ein Notweg nicht in Betracht, um eine Zufahrt zu einer Garage zu schaffen, die über die bestehende Verbindung zu einem öffentlichen Weg nicht erreichbar ist. Die gesonderte Betrachtung eines Grundstücksteils im Rahmen des § 917 BGB wird im Regelfall nur bei Gewerbegrundstücken in Frage kommen, deren ordnungsmäßige Benutzung es nach den Umständen des Einzelfalls erfordert, dass auf dem verbindungslosen Grundstücksteil Kraftfahrzeuge be- und entladen sowie gegebenenfalls auch abgestellt werden, so dass eine Zufahrt notwendig ist. Dies setzt aber in der Regel voraus, dass das Grundstück nach seinen konkreten Verhältnissen eine gewerbliche Nutzung größeren Umfangs erlaubt, namentlich eine solche, bei der Waren eingelagert werden (müssen), die aufgrund ihrer Art, ihrer Größe oder ihres Gewichts nicht auf dem mit dem öffentlichen Weg verbundenen Grund-

stücksteil gelagert oder über diesen hinweg auf den verbindungslosen Grundstücksteil verbracht werden können (Senat, Urteil vom 24. Januar 2020 - V ZR 155/18, NJW 2020, 1360 Rn. 23).

14 bb) Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze scheidet ein Notwegrecht der Klägerin ebenfalls aus. Die ordnungsmäßige Benutzung des ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Grundstücks der Klägerin erfordert es zu dessen wirtschaftlicher Ausnutzung entsprechend den vorstehenden Ausführungen gerade nicht, dass Personenkraftwagen dort abgestellt werden können. Daher ist der mit den Garagen bebaute Teil des Grundstücks nicht als selbstständiger Grundstücksteil anzusehen, dem die notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg fehlt.

15 cc) Dieser Annahme steht die auf dem Grundstück der Beklagten lastende Baulast zur Gewährung des Zu- und Abgangsverkehrs zu den Garagen der Klägerin nicht entgegen. Die im Sinne von § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB ordnungsmäßige Benutzung eines zu Wohnzwecken genutzten Grundstücks, welches eine Verbindung mit einem öffentlichen Weg aufweist, erfordert es im Allgemeinen auch dann nicht, dass auf einem verbindungslosen Grundstücksteil mit baurechtlicher Genehmigung errichtete Garagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden können, wenn deren Zufahrt mittels Baulast gesichert ist. Die Baulast als öffentlich-rechtliche Baubeschränkung (vgl. § 85 HBO) gewährt - wie das Berufungsgericht zutreffend erkennt - privatrechtlich weder dem dadurch Begünstigten einen Nutzungsanspruch noch verpflichtet sie den Eigentümer, die Nutzung zu dulden (vgl. Senat, Urteil vom 7. Oktober 1994 - V ZR 4/94, NJW 1995, 53, 54 f.; Urteil vom 8. Juli 1983, V ZR 204/82, BGHZ 88, 97, 101).

16 c) Ohne Erfolg macht die Klägerin ferner geltend, ihr Grundstück werde seit Jahrzehnten durch eine Nutzung des Garagenbaus mittels Zufahrt über das

Grundstück der Beklagten geprägt. Dieser Umstand ist nicht geeignet, ein Notwegrecht zu begründen. Die langjährige Grundstücksnutzung in einer von dem Nachbarn ermöglichten bestimmten Art und Weise bildet keine Grundlage für die Ordnungsmäßigkeit der Benutzung des notleidenden Grundstücks im Sinne von § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB (Senat, Urteil vom 18. Oktober 2013 - V ZR 278/12, NJW-RR 2014, 398, Rn. 21; Urteil vom 12. Dezember 2008 - V ZR 106/07, NJW-RR 2009, 515 Rn. 18).

17 d) Die Rüge der Klägerin, das Berufungsgericht habe die Vorschrift des § 918 Abs. 2 BGB rechtsirrig nicht in den Blick genommen, ist ebenfalls unbegründet. Die rechtshindernde Einwendung des § 918 Abs. 2 BGB (vgl. zur Rechtsnatur der Norm BeckOK BGB/Fritzsche [1.8.2021], § 918 Rn. 1; Staudinger/Roth, BGB [2020], § 917 Rn. 1) konkretisiert allein das duldpflichtige Grundstück und vermag kein Notwegrecht zu begründen. Bei Anwendung von § 918 Abs. 2 BGB bleibt daher eine Notlage des Grundstücks im Sinne von § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB Voraussetzung (RGZ 157, 305, 310), woran es hier entsprechend den vorstehenden Ausführungen bereits mangelt.

18 2. Rechtsfehlerfrei und von der Klägerin nicht angegriffen lehnt das Berufungsgericht einen Duldungsanspruch der Beklagten aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis und aus Gewohnheitsrecht ebenfalls ab.

19 3. Zu Recht verneint das Berufungsgericht schließlich mangels Notwegrechts einen zivilrechtlichen Anspruch der Klägerin auf Beseitigung des Podestes, welchen auch die Baulast als lediglich öffentlich-rechtliche Beschränkung nicht zu begründen vermag (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juli 1983 - V ZR 204/82, BGHZ 88, 97, 102).

III.

20

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Brückner

Haberkamp

Hamdorf

Malik

Vorinstanzen:

LG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 06.12.2018 - 2-31 O 262/16 -
OLG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 03.11.2020 - 16 U 9/19 -