

Wegerechte sollten zwingend grundbuchrechtlich abgesichert werden – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 24.01.2020, V ZR 155/18

I.

Grundstücke können nur bebaut werden, wenn die Erschließung gesichert ist. Hierzu gehört neben der Anbindung an das öffentliche Kanalnetz auch die Anbindung an das öffentliche Wegenetz. Unproblematisch ist dies bei Grundstücken die direkt an eine Straße angrenzen. Nicht selten gibt es aber Grundstücke die nicht direkt an eine Straße oder einen Weg angrenzen, sondern diesen nur über ein anderes Grundstück erreichen können (sogenannte Hinterliegergrundstücke). Die Entscheidung des BGH beschäftigt sich mit der Frage, ob bei solchen Grundstücken der Eigentümer des Grundstücks über welchen das Hinterliegergrundstück erreicht werden soll die Begehung bzw. Befahrung von heute auf morgen unterbinden kann.

II.

Die Kläger sind Eigentümer von Grundstücken deren vorderer Bereich über eine Straße erschlossen wird. Im hinteren Teil dieser Grundstücke haben sie Garagen gebaut, die baurechtlich aber nicht genehmigt sind. Die Garagen werden über einen Weg erreicht, der über ein benachbartes Grundstück der Beklagten führt. Die Nutzung dieses Weges wurde seit Jahrzehnten durch Rechtsvorgänger der Beklagten und auch durch die Beklagte selber geduldet. Eine sonstige Absicherung der Nutzung des Weges gibt es nicht. Ab Januar 2017 duldet die Beklagte die Nutzung dieses Weges nicht mehr.

Erstinstanzlich ist die Beklagte verpflichtet worden, es zu unterlassen die Kläger an der Nutzung des Weges zu hindern. Auch das mit der Berufung angerufene Oberlandesgericht hat diese Verpflichtung bestätigt, es bestehe ein Gewohnheitsrecht. Der mit der Revision angerufene BGH hat hingegen die Sache zur erneuten Verhandlung an das Oberlandesgericht zurückverwiesen. Ein Gewohnheitsrecht setze einerseits voraus, dass durch eine dauernde, ständige, gleichmäßige, allgemeine und von allen Beteiligten als verbindliche Rechtsnorm anerkannte Übung sich eine bestimmte Handlungsweise verfestigt habe. Weiter setze ein Gewohnheitsrecht aber auch voraus, dass dieses Gewohnheitsrecht nicht nur zwischen einer kleinen, abgegrenzten Gruppe (hier Grundstücksnachbarn) gelte, sondern zwischen einer Vielzahl von Personen. Ein Anspruch der Kläger könne sich daher nur aus einem sogenannten Notwegerecht ergeben. Das Oberlandesgericht müsse noch prüfen, ob dieser Anspruch gegeben sei.

III.

1.

Damit Grundstücke bebaut werden können, muss ihre Erschließung gesichert sein. Hierzu gehört unter anderem auch, dass es Passanten, Postboten oder sonstigen Lieferanten möglich ist, das Grundstück auch zu erreichen. Daher muss die Möglichkeit bestehen, das Grundstück ausgehend vom öffentlichen Straßennetz zu erreichen.

Problematisch wird dies bei Grundstücken oder wie in der besprochenen Entscheidung Grundstücksteilen, die nicht direkt an eine öffentliche Straße angrenzen. Nicht selten werden vorhandene größere Grundstücke von Erben oder dem ursprünglichen Eigentümer in kleinere Grundstücke aufgeteilt. Gerade in diesen Fällen kann es geschehen, dass nicht mehr sichergestellt ist, dass die Hinterliegergrundstücke erreicht werden können. Ohne Absicherung eines Wegerechts könnte der Eigentümer des Vorderliegergrundstückes es jederzeit untersagen, sein Grundstück zu benutzen, um zu den Hinterliegergrundstücken zu gelangen. Gleichmaßen kann wie in der besprochenen Entscheidung durch die konkrete Bebauung es unmöglich werden, die hintere Teile eines Grundstückes mit Pkw zu erreichen. Auch hier kann – wie die Entscheidung des BGH deutlich

unterstreicht – der Nachbar des Grundstückes über welches das hintere Grundstücksteil erreicht werden soll die Nutzung seines Weges praktisch jederzeit untersagen.

Bereits vor der Entscheidung des BGH war es sehr fraglich, ob die Nutzung eines Weges durch Gewohnheitsrecht abgesichert sein konnte. Der BGH betont selbst, dass ein Gewohnheitsrecht eine sehr langanhaltende ständige Übung voraussetze. In der Rechtsprechung wurden diese Zeiträume mit 50 Jahren und aufwärts angesetzt. Schon dieser Beweis war in der Praxis kaum zu führen. Jedenfalls durch die weitere Voraussetzung des BGH, dass Gewohnheitsrecht nur zwischen einer sehr großen Anzahl von Personen entstehen könne und nicht zwischen einigen wenigen Grundstücksnachbarn ist aber jedenfalls dem Gewohnheitsrecht als Grundlage für ein Wegerecht die Basis entzogen.

Jedem Bauwilligen ist daher dringend zu raten, mit den Eigentümern der Grundstücke die in Anspruch genommen werden sollen ausdrückliche Vereinbarung zu treffen und diese auch im Grundbuch einzutragen. Dabei sollte aber nicht nur geklärt werden, dass überhaupt ein Weg genutzt werden kann, sondern auch weitere Details. Nicht abschließend seien drei Beispiele genannt:

- wo soll der Weg verlaufen
- welchen genauen Umfang soll das Wegerecht haben (soll zum Beispiel nur ein Geh- oder auch ein Fahrrecht bestehen)
- Wer soll für den Unterhalt des Weges aufkommen usw.

Gerade was den Inhalt des Wegerechtes angeht sind in der Rechtsprechung immer wieder Streitfälle zu finden, bei denen nicht eindeutig zu klären war, ob ein Weg zum Beispiel mit schweren Lkw befahren werden durfte. Dies zeigt die Wichtigkeit dies eindeutig zu klären.

2.

Besteht kein abgesichertes Wegerecht, kann ein sogenanntes Notwegerecht bestehen. Dies setzt aber voraus, dass der Weg zur ordnungsgemäßen Benutzung des Grundstücks zwingend notwendig ist. Nicht ausreichend ist dabei, dass bereits ein Weg vorhanden ist und der gewünschte Notweg bequemer ist. Kein Notwegerecht besteht beispielsweise, wenn ein Grundstück bereits durch eine steile Treppe mit dem öffentlichen Straßennetz verbunden ist und der gewünschte Notweg einen ebenerdigen Zugang auf der Rückseite des Grundstücks ermöglicht.

Besteht ein Notwegerecht, muss der Berechtigte des Notwegerechtes dem Verpflichteten eine angemessene Entschädigung zahlen.

Daher ist zu klären, ob die Voraussetzungen des Notwegerechtes bestehen und welche Entschädigung zu zahlen ist.

IV.

Um ein Grundstück bebauen zu können muss die Erschließung gesichert sein. Dies setzt unter anderem voraus, dass die Erreichbarkeit des Grundstücks und der Anschluss an das öffentliche Straßennetz gesichert ist. Besteht keine direkte Anbindung an das Straßennetz sollten Bauherrn unbedingt mit den Nachbarn über deren Grundstück die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgen soll eine Vereinbarung treffen und diese im Grundbuch eintragen lassen. Keinesfalls können Bauherrn darauf bauen, dass sie durch ein Gewohnheitsrecht den Anschluss an das öffentliche Straßennetz erhalten. Unter engen Voraussetzungen kann auch ein Notwegerecht gegeben sein, da dieses aber nur in Ausnahmefällen greift sollten sich Bauherrn nicht darauf verlassen. Um bei der Ausgestaltung des Wegerechtes mit dem Nachbarn keine Fehler zu machen sollten Bauherrn anwaltliche Beratung in

Anspruch nehmen. Gleiches gilt auch für Nachbarn die ein solches Wegerecht bewilligen sollen. Für diese anwaltliche Beratung stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.