



BGH: Kein Gewohnheitsrecht beim Weg über ein Nachbargrundstück trotz jahrzehntelanger Duldung

12.02.2020 Fachinformation

Der BGH hat mit Urteil vom 24. Januar 2020 (V ZR 155/18) entschieden, dass im Verhältnis einzelner Grundstücksnachbarn ein Wegerecht nicht aufgrund Gewohnheitsrecht durch eine – sei es auch jahrzehntelange – Übung entstehen kann. Außerhalb des Grundbuchs besteht nur die Möglichkeit ein Wegerecht aufgrund schuldrechtlicher Vereinbarungen oder als Notwegerecht unter den Voraussetzungen des § 917 BGB zu manifestieren.

Sachverhalt

Im zu entscheidenden Fall waren die Kläger Eigentümer dreier nebeneinander an einer öffentlichen Straße liegender Grundstücke, die mit drei aneinandergrenzenden Häusern bebaut sind. Hinter den Grundstücken befinden sich Garagen, die baurechtlich nicht genehmigt sind. Die Beklagte ist die Eigentümerin von Grundstücken, auf denen sich ein Weg befindet, über den die Kläger die Garagen und die rückwärtigen Bereiche ihrer vorne über die Straße erschlossenen Grundstücke erreichen. Seit Jahrzehnten wurde die Nutzung des Weges geduldet. Mit Datum vom 31. Dezember 2016 erklärte die Beklagte allerdings gegenüber den Klägern die Kündigung des Leihvertrages über das vor über 30 Jahren bestellte, schuldrechtliche Wegerecht. Sie kündigte an, den Weg zu sperren und begann mit dem Bau einer Toranlage. Die Kläger verlangen Unterlassung der Sperrung wegen des jahrzehntelangen geduldeten Wegerechts, hilfsweise ein Notwegerecht.

Das Landgericht hatte der Klage auf Unterlassung stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und dies damit begründet, dass die Kläger aufgrund eines zu ihren Gunsten bestehenden Gewohnheitsrechts zur Nutzung des Zuwegs zum rückwertigen Bereich ihrer Grundstücke berechtigt seien.

Dieses Urteil hat der BGH aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Entscheidungsgründe

Der BGH hat entschieden, dass die Kläger sich nicht auf Gewohnheitsrecht berufen können. Gewohnheitsrecht kann als dem Gesetz gleichwertige Rechtsquelle allgemeiner Art nur zwischen einer Vielzahl von Rechtsindividuen und in Bezug auf eine Vielzahl von Rechtsverhältnissen entstehen, nicht aber beschränkt auf ein konkretes Rechtsverhältnis zwischen einzelnen Grundstücksnachbarn.

In einem konkreten Rechtsverhältnis zwischen einzelnen Grundstücksnachbarn kann ein Wegerecht nach dem BGB aufgrund schuldrechtlicher Vereinbarung oder als Notwegerecht unter den Voraussetzungen des § 917 BGB entstehen, nicht aber durch jahrzehntelange Übung.

Das Oberlandesgericht wird nun prüfen müssen, ob den Klägern gemäß § 917 Abs. 1 BGB ein Notwegerecht zusteht. Dies ist dann der Fall, wenn die ordnungsgemäße Benutzung ihrer Grundstücke eine Zufahrt über die Grundstücke der Beklagten erforderlich machte.

In dem Fall, in dem die Grundstücke nur zu Wohnzwecken genutzt werden, wird ein Notwegerecht deshalb voraussichtlich ausscheiden, weil die im hinteren Bereich der Grundstücke der Kläger befindlichen Garagen baurechtlich nicht genehmigt und mangels Erschließung auch nicht genehmigungsfähig sind.

Downloads

02-20_gewohnheitsrecht_anlage_bgh-pm_012

93.9 KB

PDF

<https://bbu.de/beitraege/bgh-kein-gewohnheitsrecht-beim-weg-ueber-ein-nachbargrundstueck-trotz-jahrzehntelanger-duldung>