

03/2020

## Kein gewohnheitsrechtliches Wegerecht aufgrund jahrzehntelanger Duldung durch den Nachbarn

### I. Ausgangslage

Die Kläger sind Eigentümer dreier nebeneinanderliegender Grundstücke, in deren rückwärtigem Teil sich Garagen befinden. Die Beklagte ist Eigentümerin von Grundstücken, auf denen sich ein Weg befindet, über den die Kläger die Garagen und die rückwärtigen Bereiche ihrer Grundstücke erreichen. Die Nutzung dieses Weges wurde seit Jahrzehnten durch frühere Eigentümer der Grundstücke und nach dem Eigentumsübergang auf die Beklagte auch durch diese geduldet. Nachdem die Beklagte gegenüber den Klägern die „Kündigung des Leihvertrages über das vor 30 Jahren bestellte, schuldrechtliche Wegerecht“ erklärt hatte und den Weg mit einer Toranlage versperren wollte, verlangten die Kläger von der Beklagten, die Sperrung des Weges durch die Toranlage zu unterlassen. Die Kläger beriefen sich auf ein zu ihren Gunsten bestehendes Wegerecht, hilfsweise auf ein Notwegerecht.

Das Landgericht Aachen hatte die Beklagte verpflichtet, es zu unterlassen, die Kläger an der Nutzung des Weges zu hindern. Das Oberlandesgericht (OLG) Köln hatte die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten zurückgewiesen und dies damit begründet,

dass die Kläger aufgrund eines zu ihren Gunsten bestehenden Gewohnheitsrechts zur Nutzung des Weges berechtigt seien.

### II. Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Auf die Revision der Beklagten hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 24.01.2020 – V ZR 155/18 – das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das OLG Köln zurückverwiesen. Der BGH hat seine Entscheidung wie folgt begründet:

1. Die Kläger können sich nicht auf Gewohnheitsrecht berufen. Gewohnheitsrecht kann als dem Gesetz gleichwertige Rechtsquelle allgemeiner Art nur zwischen einer Vielzahl von Rechtsindividuen und in Bezug auf eine Vielzahl von Rechtsverhältnisse entstehen, nicht aber beschränkt auf ein konkretes Rechtsverhältnis zwischen einzelnen Grundstücksnachbarn. In einem konkreten Rechtsverhältnis zwischen einzelnen Grundstücksnachbarn kann ein Wegerecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) außerhalb des Grundbuchs nur aufgrund schuldrechtlicher Vereinba-

rung oder als Notwegrecht unter den Voraussetzungen des § 917 BGB entstehen, nicht aber durch eine – sei es auch jahrzehntelange – Übung unter Grundstücksnachbarn.

2. Das OLG Köln wird jetzt zu prüfen haben, ob den Klägern gemäß § 917 Abs. 1 BGB ein Notwegrecht zusteht. Das wäre der Fall, wenn die ordnungsgemäße Nutzung ihrer Grundstücke eine Zufahrt über die Grundstücke der Beklagten erforderlich macht. Insoweit wird allerdings nach der Art der Nutzung der Grundstücke der Kläger zu differenzieren sein:
  - a) Soweit die Grundstücke nur zu Wohnzwecken genutzt werden, wird ein Notwegrecht schon deshalb ausscheiden, weil die im hinteren Bereich der Grundstücke der Kläger befindlichen Garagen baurechtlich nicht genehmigt und mangels Erschließung auch nicht genehmigungsfähig sind.
  - b) Soweit die Grundstücke gewerblich genutzt werden, kommt ein Notwegrecht aber grundsätzlich in Betracht, da bei einem Gewerbestandort etwa Be- und Entladevorgänge sowie das Abstellen von Fahrzeugen auf dem verbindungslosen Grundstücksteil für eine ordnungsgemäße Benutzung notwendig sein und damit für diesen Grundstücksteil eine Zufahrt erforderlich machen können.

### III. Bedeutung der Rechtsprechung des BGH

Der BGH stellt in seiner Entscheidung eindeutig klar, dass Wohnheitsrecht in Bezug auf ein konkretes Rechtsverhältnis, vorliegend der Rechtsbeziehung von Grundstücksnachbarn, keine Anwendung als Rechtsquelle finden kann. Ob die vom BGH hinsichtlich des Notwegrechts vorgenommene Differenzierung nach der Art der Nutzung der betroffenen Grundstücke überzeugend ist, mag dahingestellt bleiben.

### IV. Unser Tipp

Zur Vermeidung von Streitigkeiten müssen Wegrechte auf einem Grundstück eindeutig vereinbart sein und sollten – z. B. um auch bei einem späteren Eigentumswechsel nachfolgende Eigentümer des belasteten Grundstücks zu binden – im Grundbuch eingetragen werden.

Sollten Sie Wegrechte beanspruchen oder einräumen wollen, so stehen wir Ihnen bei der Überprüfung der Rechtslage oder der Gestaltung von vertraglichen Vereinbarungen mit unserem Rechtsrat gerne zur Seite.

#### Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.