

Wegerechte und Gewohnheitsrecht

Der Zugang zu von der Straße nicht direkt erreichbaren Grundstücksteilen führt, wo keine ausdrücklichen und nachweisbaren Vereinbarungen getroffen sind, immer wieder zu Rechtsstreitigkeiten. Der BGH hatte nun Gelegenheit, in einer nicht seltenen Konstellation für Klarheit zu sorgen: Wegerechte, die nicht als Notwegerecht unter den Voraussetzungen des § 917 BGB entstehen, bedürfen der schuldrechtlichen Vereinbarung. Sie können nicht als Gewohnheitsrecht entstehen.

Dem Verfahren lag folgende Konstellation zugrunde: Die Kläger sind Eigentümer an einer öffentlichen Straße liegender Grundstücke, die im rückwärtigen Teil mit Garagen bebaut sind. Die Garagen, die baurechtlich nicht genehmigt sind, sind nur über einen Weg über Grundstücke, die im Eigentum der Beklagten stehen, zu erreichen. Dieser Weg wurde seit Jahrzehnten von den Eigentümern der an der Straße angrenzenden Grundstücke genutzt, um die über die eigenen Grundstücke nicht zugänglichen Garagen zu erreichen. Dies haben die früheren Eigentümer und nach Eigentumsübergang auf die Beklagte diese selbst seit Jahrzehnten geduldet. Die Beklagte beschloss, den Weg zum 1. Januar 2017 zu sperren, und erklärte gegenüber den Klägern die Kündigung eines „Leihvertrags über ein schuldrechtliches Wegerecht“. Die Kläger verlangten die Öffnung des Wegs.

Hatten die Vorinstanzen den Klägern recht gegeben, mussten sie sich vom BGH eines anderen belehren lassen. Gewohnheitsrecht entstehe, dabei zitiert der BGH eine allgemein anerkannte Definition, durch eine längere tatsächliche Übung, die eine dauernde und ständige, gleichmäßige und allgemeine ist und von den Beteiligten als verbindliche Rechtsnorm anerkannt wird. Als ungeschriebenes Recht enthalte es eine abstrakt-generelle Regelung, die wie ein Gesetz über den Einzelfall hinausweise. Zwar könne ein örtlich begrenztes Gewohnheitsrecht entstehen, etwa nur für eine Gemeinde oder die Mitglieder einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft. Als dem Gesetz gleichwertige Rechtsquelle allgemeiner Art könne Gewohnheitsrecht aber 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. Damit ist der häufig zu lesenden Inanspruchnahme von Wegerechten „qua Gewohnheitsrecht“ die Grundlage entzogen. Ein Wegerecht kann, so der BGH, nur aufgrund schuldrechtlicher Vereinbarung oder als Notwegerecht unter den Voraussetzungen des § 917 BGB, nicht aber durch eine Übung unter Grundstücksnachbarn entstehen, die sich hierzu für berechtigt bzw. verpflichtet halten.

Ein solches Nutzungsrecht sei auch nicht aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis abzuleiten, da dieses durch in Gestalt des gesetzlichen Notwegerechts in § 917 BGB spezialgesetzlich und abschließend geregelt sei.

Ein Notwegerecht gibt es nur, wenn eine durch das Fehlen einer Verbindung nach außen hervorgerufene Notlage des Grundstücks besteht, an die strenge Anforderungen zu stellen sind. Allenfalls dann, wenn es sich nach objektiven Kriterien um ein Gewergrundstück handele, könne dessen ordnungsgemäße Nutzung es nach den Umständen des Einzelfalls erfordern, dass auf dem verbindungslosen Grundstücksteil Kraftfahrzeuge be- und entladen werden müssen, so dass eine Zufahrt notwendig ist. Das setzt aber eine gewerbliche Nutzung größeren Umfangs voraus, die insbesondere die Einlagerung von Waren erfordere, die aufgrund ihrer Art, Größe oder Gewicht nicht auf dem mit dem öffentlichen Weg verbundenen Grundstücksteil gelagert oder über dieses hinweg auf den verbindungslosen Grundstücksteil verbracht werden können. Für ein Grundstück, das allein zu Wohnzwecken genutzt wird, wird daher ein Notwegerecht regelmäßig ausscheiden.

Hier kam für den BGH weiterhin zu, dass die im hinteren Bereich der Grundstücke befindlichen Garagen keine ordnungsgemäße Benutzung im Sinne des § 917 BGB darstellen, weil sie baurechtlich nicht genehmigt und auch nicht genehmigungsfähig sind. Ist eine Bebauung nach öffentlichem Recht mangels Erschließung unzulässig, so der BGH, kann die bauliche Nutzung nicht ordnungsmäßige Benutzung im Sinne des § 917 BGB sein.

BGH, Urteil vom 24.1.2020 – V ZR 155/18

Bischofsheim, 27. Mai 2020