

Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

I-9 U 162/19

1 O 219/19

LG Wuppertal



OBERLANDESGERICHT DÜSSELDORF BESCHLUSS

In Sachen

1. der Frau [REDACTED] 42109 Wuppertal,
2. des Herrn [REDACTED] 42109 Wuppertal,
Kläger und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] 42109 Wuppertal,

g e g e n

Herrn [REDACTED]
42283 Wuppertal,

Beklagten und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Delorette & Gollan, Warndtstraße 7,
42285 Wuppertal

hat der 9. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Düsseldorf durch den Richter am
Oberlandesgericht [REDACTED] und die Richterinnen am Oberlandesgericht [REDACTED]
[REDACTED] und [REDACTED] einstimmig gemäß § 522 Abs. 2 ZPO am 17.05.2021

b e s c h l o s s e n :

2

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Einzelrichters der 1. Zivilkammer des Landgerichts Wuppertal vom 12.09.2019 – 1 O 219/19 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens haben die Kläger zu je ½ zu tragen.

Dieser Beschluss und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Die Parteien streiten über das Recht der Kläger, das Grundstück des Beklagten mit Kraftfahrzeugen (KFZ) zu befahren. Die Kläger wenden sich mit der Berufung gegen die Abweisung ihrer Klage.

Die Kläger sind die Eigentümer des Grundstücks mit der postalischen Anschrift [REDACTED] in 42275 Wuppertal. Der Beklagte ist Eigentümer des benachbarten, ebenfalls an der Straße [REDACTED] gelegenen Grundstücks, das mit einer ehemaligen Kirche bebaut ist und über Freiflächen verfügt. Hinter dem Wohnhaus der Kläger befindet sich ein sogenannter „Garagenhof“, der nach den Feststellungen des Landgerichts derzeit als Lagerraum genutzt wird. Die Zufahrt auf den „Garagenhof“ wurde den Klägern vormals durch ein Tor im Zaun des Grundstücks des Beklagten ermöglicht. Diese Zufahrt wurde laut Tatbestand des Landgerichts seit Jahrzehnten genutzt, um den Hof hinter dem Haus [REDACTED] zu erreichen. Ein ins Grundbuch eingetragenes Wegerecht zu Gunsten der Kläger besteht nicht. Der Beklagte verwehrt den Klägern die Zufahrt über sein Grundstück durch aufgeschüttete Pflastersteine.

Das Landgericht, auf dessen Feststellungen gemäß § 540 Abs. 1 ZPO auch wegen der konkreten Anträge Bezug genommen wird, hat die Klage nach einer Beweiserhebung durch Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit abgewiesen. Die Kläger hätten gegen den Beklagten aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt, insbesondere nicht aus § 917 BGB einen Anspruch auf Gewährung eines Weges über sein

Grundstück auf den sogenannten Garagenhof hinter dem Haus [REDACTED]. Dem Wohnhaus auf dem Grundstück [REDACTED] fehle nicht die Verbindung zu einem öffentlichen Weg, da es unmittelbar an der öffentlichen Straße [REDACTED] liege, wovon sich die Kammer im Rahmen des Ortstermins überzeugt habe. Allein dass die Garagen, die auch nach dem Vortrag der Kläger lediglich als Lagerraum genutzt würden, nicht unmittelbar von der Straße [REDACTED] aus angefahren werden könnten, sondern hierfür das Grundstück des Beklagten genutzt werden müsse, rechtfertigten einen Notweg über das Grundstück des Beklagten nicht. Zur ordnungsgemäßen Nutzung des Wohnhauses sei es nicht erforderlich, dass mit einem Pkw auf das Grundstück gefahren werden könne. Es reiche aus, wenn das Wohnhaus mit einem Fahrzeug angefahren werden könne, zumal die Straße [REDACTED] über Parkplätze am Straßenrand verfüge, was bereits auf dem Lichtbild auf Bl. 4 d.A. zu erkennen sei.

Auch die Tatsache, dass der Weg über das Grundstück des Beklagten jahrzehntelang als Zufahrt auf den Garagenhof des Hauses [REDACTED] genutzt worden sei, begründe kein Wegerecht, zumal die Erlaubnis zum Befahren ersichtlich nicht von dem Beklagten, sondern von dessen Rechtsvorgängern erteilt worden sei. Die Duldung der Nutzung stelle sich rechtlich lediglich als Leihe im Sinne des § 598 BGB dar, wobei der Beklagte als derzeitiger Verleiher mangels Regelung der Dauer der Nutzung gemäß § 604 Abs. 3 BGB jederzeit die Leihe und damit die Duldung der Nutzung beenden könne. Mangels Hauptanspruchs stehe den Klägern auch kein Anspruch auf Zahlung ihnen entstandener vorgerichtlicher Gebühren gegen den Beklagten zu.

Gegen dieses Urteil wenden sich die Kläger mit der Berufung. Das Landgericht habe verkannt, dass das Notwegerecht aus § 917 BGB sich nicht nur auf das gesamte Grundstück, sondern auch auf Teile eines Grundstücks beziehen könne. Einem Grundstück fehle der erforderliche Zugang auch dann, wenn nur ein Teil des Grundstücks keinen zur ordnungsgemäßen Nutzung hinreichenden Zugang habe. Der Teil des Grundstücks, auf dem der Garagenhof des Klägers liege, könne von den Klägern nicht seiner Bestimmung nach ordnungsgemäß genutzt werden. Die ordnungsgemäße Nutzung des Garagenhofes setze voraus, dass er zur Unterstellung eines Pkw genutzt werden könne. Die Garagen seien vermietet und die Kläger mangels Nutzungsmöglichkeit Mietminderungsansprüchen ausgesetzt.

Das Einfahren in die Garage sei nur unter Inanspruchnahme des

Nachbargrundstücks des Beklagten möglich, was vom Landgericht festgestellt worden sei.

Zudem habe das Landgericht nicht berücksichtigt, dass sich die bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstücks auch nach öffentlichem Recht richte und der Garagenhof auf Grundlage einer entsprechenden Baugenehmigung errichtet worden sei. Ein Notweg sei zwingend erforderlich, damit die Garagen auf dem Grundstück der Kläger ihrer durch die Baubehörde zugewiesenen Bestimmung zugeführt werden könnten. Private Garagen und Stellplätze in Städten seien Bestandteil der Parkraumplanung. Die Garagen der Kläger ihrem bestimmungsgemäßen Gebrauch zuzuführen, liege im stadtplanerischen öffentlichen Interesse, was den Anspruch der Kläger auf Gewährung des begehrten Notweges begründe.

Die Kläger beantragen,

unter Aufhebung des am 12.09.2019 verkündeten Urteils des Landgerichts Wuppertal – 1 O 219/19 – den Beklagten zu verurteilen,

den Klägern den Zugang und die Zufahrt mit einem Personenkraftwagen von der Straße [REDACTED] über einen 2 m breiten Grundstücksstreifen über die an der Straße [REDACTED] gelegene und im Eigentum des Beklagten stehende Freifläche von der Straße [REDACTED] im rechten Winkel gemessen zu dem auf dem Grundstück der Kläger gelegenen Garagenhof zu gewähren.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Er verteidigt das landgerichtliche Urteil sowie die Feststellungen des Landgerichts.

Der Beklaete bestreitet, dass für die „Garagen“ die derzeit als Lager genutzt werden.....

5

Garagenzufahrt des benachbarten Flurstücks 209.

Der Beklagte meint, dass die derzeit fehlende Möglichkeit, Kraftwagen auf dem Grundstück der Kläger abzustellen, dessen ordnungsgemäße Benutzung zu Wohnzwecken nicht beeinträchtigt. Der Umstand, dass nach baurechtlichen Vorschriften der Grundstückseigentümer zur Verfügungstellung von notwendigen Stellplätzen verpflichtet sei, könne ebenfalls nicht von unmittelbarem Einfluss darauf sein, dass ein allgemeiner Bedarf an Abstellflächen auf privaten Grundstücken Dritter bestehe. Daraus folge kein Anspruch aus § 917 BGB. Er habe im Übrigen erstinstanzlich nicht unstreitig gestellt, dass jahrzehntelang eine Nutzung der Zufahrt gestattet worden sei.

II.

Die zulässige Berufung der Kläger bleibt ohne Erfolg.

1.

Zur Begründung verweist der Senat zunächst auf seinen Hinweisbeschluss vom 11.03.2021. Darin hat der Senat im Wesentlichen ausgeführt:

Die Kläger haben keinen Anspruch gegen den Beklagten auf Zugang und Zufahrt mit Kraftfahrzeugen zu ihrem sogenannten Garagenhof über dessen Grundstück. Es fehlt an einem Wegerecht.

a)

Den Klägern steht der Zugang zu ihrem sogenannten Garagenhof über das Grundstück des Beklagten nicht aufgrund eines eingetragenen Wegerechtes zu.

b)

Von dem Bestehen eines Wegerechtes ist auch nicht aufgrund Gewohnheitsrechts auszugehen. Die im Tatbestand des Landgerichts festgestellte langjährige Nutzung des Grundstücks des Beklagten als Weg kann trotz des Bestreitens des Beklagten, der allerdings diesbezüglich keinen Antrag auf Tatbestandsberichtigung des landgerichtlichen Urteils gestellt hat, weiter zu Gunsten der Kläger angenommen werden, ohne dass dies zu einem Anspruch der Kläger gegen den Beklagten wegen Gewohnheitsrechts führte. Gewohnheitsrecht kann als dem Gesetz gleichwertige

Rechtsquelle allgemeiner Art nur zwischen einer Vielzahl von Rechtsindividuen in Bezug auf eine Vielzahl von Rechtsverhältnissen entstehen, nicht aber beschränkt auf ein konkretes Rechtsverhältnis zwischen einzelnen Grundstücksnachbarn (BGH, Urteil vom 24.01.2020 – V ZR 155/18, Rn 9).

Die Kläger behaupten nicht, dass die Nutzung des Zuweges zum Garagenhof über das Grundstück des Beklagten von der Überzeugung der Beteiligten getragen sei, hiermit eine allgemeine, objektive und gesetzesgleiche Rechtsnorm zu befolgen, die über das konkrete Rechtsverhältnis der Parteien untereinander hinaus Geltung beanspruchen könne (vgl. BGH, aaO, Rn 16). In einem konkreten Rechtsverhältnis zwischen einzelnen Grundstücksnachbarn, wie es hier gegeben ist, kann ein Wegerecht außerhalb des Grundbuchs nicht aus Gewohnheitsrecht, sondern nur auf Grund schuldrechtlicher Vereinbarung oder als Notwegerecht unter den Voraussetzungen des § 917 BGB entstehen (BGH, aaO, Rn 18 ff.).

c)

Schuldrechtliche Vereinbarungen zwischen den Parteien sind nicht ersichtlich.

d)

Ein Anspruch der Kläger gegen den Beklagten auf Zugang und Zufahrt über dessen Grundstück ist auch nicht wegen eines Notwegerechts gemäß § 917 Abs. 1 BGB gegeben. Dem Grundstück der Kläger fehlt, jedenfalls was das Wohngebäude der Kläger und die Wohnräume betrifft, nicht der Zugang zu einem öffentlichen Weg, da es nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Landgerichts unmittelbar an die Straße [REDACTED] anschließt. Lediglich dem hinteren Grundstücksteil, der mit dem sog. „Garagenhof“ bebaut ist, welcher derzeit im unteren Bereich als Lagerraum genutzt wird, fehlt der unmittelbare Zugang zur Straße. Dieser fehlende Zugang des hinteren Grundstücksteils beeinträchtigt die ordnungsgemäße Benutzung des Grundstücks allerdings nicht.

Was als eine ordnungsgemäße Benutzung im Sinne des § 917 BGB anzusehen ist, bestimmt sich nach objektiven Gesichtspunkten (Erman/Elzer, BGB, 16. Aufl., § 917, Rn. 3). Maßgebend ist eine angemessene, den wirtschaftlichen Verhältnissen des Grundstücks entsprechende Benutzung (Erman/Elzer, aaO, mwN). Bei einem Wohngrundstück – wie es hier vorliegt – setzt eine ordnungsgemäße Grundstücksbenutzung in der Regel die Erreichbarkeit mit einem Kfz voraus, wobei

es grundsätzlich ausreichend und erforderlich ist, dass mit einem Kfz unmittelbar an das Grundstück herangefahren und der Eingangsbereich von dieser Stelle aus in zumutbarer Weise, dies auch mit sperrigen Gegenständen, erreicht werden kann (BGH NJW-RR 2015, 1234, Rn 14). Eine Zufahrt auf das Grundstück, selbst wenn sich dort Garagen-Stellplätze befinden, ist grundsätzlich dann nicht notwendig, wenn in der Nähe auf der Straße Parkmöglichkeiten bestehen (BGH NJW-RR 2014, 398, Rn 11 und Rn 19; OLG Hamm, NJOZ 2018, 697, Rn 37; Erman/Elzer, aaO). Nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Landgerichts sind Parkplätze auf der Straße [REDACTED] vorhanden, so dass für die ordnungsgemäße Benutzung des Grundstücks der Kläger die Zufahrt nicht erforderlich ist.

Eine Ausnahme von diesen Grundsätzen für den sogenannten Garagenhof auf dem hinteren Grundstücksteil der Kläger ist nicht gegeben. Sie könnte nach der Rechtsprechung des BGH nur dann in Betracht kommen, wenn das Grundstück der Kläger gewerblich genutzt würde (BGH, Urteil vom 24.01.2020 – V ZR 155/18, Rn 23). Eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks der Kläger liegt jedoch nicht vor. Zudem setzt selbst bei Gewerbegrundstücken ein auf eine ordnungsgemäße Benutzung eines Grundstücksteils gestütztes Notwegerecht für KFZ regelmäßig voraus, dass auf dem Grundstück nach seinen konkreten Verhältnissen eine Nutzung durch Kfz tatsächlich gegeben und erforderlich ist (BGH, aaO, Rn 24). Hier bleibt die konkret ausgeübte Nutzung schon dahinter zurück, da die Garagen als Lager genutzt werden.

Auf die weiteren aufgeworfenen Fragen, etwa ob die Garagenbauten öffentlich-rechtlich zulässig und genehmigt sind, kommt es wegen der eindeutigen Rechtslage nicht an. Die Verpflichtung eines privaten Vermieters, Stellplätze zu schaffen, kann im Übrigen nicht als Notlage definiert werden und über § 917 BGB die Inanspruchnahme des Nachbarn rechtfertigen. Baugenehmigungen werden grundsätzlich unbeschadet Rechte Dritter erteilt, § 74 Abs. 4 BauONW.

2.

An dieser den Parteien bereits mitgeteilten Beurteilung hält der Senat fest. Die im Schriftsatz der Kläger vom 12.04.2021 vorgebrachten Einwendungen der Kläger gegen die Rechtsauffassung des Senats rechtfertigen keine abweichende Beurteilung und auch keine mündliche Verhandlung.

Dabei ist zunächst zu berücksichtigen, dass der Beklagte schon erstinstanzlich bestritten hat, dass die Lager oder Garagen auf dem Hof der Kläger vermietet seien. Soweit die Kläger zweitinstanzlich nunmehr behaupten, eine der Garagen sei seit 20 Jahren als Lagerfläche für ein Geschäft auf der [REDACTED] Straße in Wuppertal vermietet; der Inhaber des Ladens auf der [REDACTED] Straße sei darauf angewiesen, seine Waren in einer der Garagen auf dem Garagenhof zu lagern, ist sein Vortrag zweitinstanzlich neu und wird vom Beklagten ebenfalls bestritten. Erstinstanzlich hatten die Kläger zur gewerblichen Nutzung nichts vorgetragen. Ihr weitergehender Vortrag zur Erforderlichkeit der Nutzung der Lagerräume aus gewerblichen Gründen unterliegt deshalb dem Novenausschluss des § 531 Abs. 2 ZPO. Denn es beruht auf Nachlässigkeit, zur gewerblichen Nutzung des sogenannten Garagenhofs als Lagerraum erstinstanzlich nichts vorgetragen zu haben.

Darüber hinaus ist der Vortrag, dass es für den Inhaber des Ladens auf der [REDACTED] Straße in Wuppertal erforderlich sei, seine Waren direkt an die Garage mit einem Kfz anzufahren, schon inhaltlich nicht nachvollziehbar, da nicht vorgetragen wird, um welche Waren es sich handelt. Ob diese Waren sperrig sind oder nicht, wird nicht mitgeteilt. Zudem hatte das Landgericht unangefochten festgestellt, dass an der Straße [REDACTED] Parkplätze vorhanden seien, was grundsätzlich, jedenfalls im Privatverkehr für die Zufahrt mit sperrigen Gegenständen ausreicht (BGH NJW-RR 2015, 1234, Rn 14). Dass die Parkplatzlage „katastrophal“ sei, führt ebenfalls noch nicht zur Annahme eines Notwegerechts für die Kläger. Vielmehr ist nicht ersichtlich, dass auf dem Grundstücksteil vor dem Lagerbereich nach den tatsächlichen Verhältnissen eine konkrete Nutzung durch Kfz stets gegeben und auch erforderlich war (vgl. BGH, Urteil vom 24.01.2020 – V ZR 155/18, Rn 24).

Ein Wegerecht der Kläger ergibt sich auch nicht aus der vom Beklagten bestrittenen Behauptung der Kläger, die Zufahrt zu den Garagen sei ihnen jahrelang entschädigungslos gewährt worden, dies habe sich erst mit dem Wechsel des Eigentums am Nachbargrundstück auf den Beklagten geändert. Selbst wenn diese Behauptung zu Gunsten der Kläger als wahr unterstellt wird, hilft sie den Klägern – wie der Senat bereits in seinem Hinweisbeschluss vom 11.03.2021 ausgeführt hat – nicht weiter. Gewohnheitsrecht kann als dem Gesetz gleichwertige Rechtsquelle nämlich nicht nur beschränkt auf ein konkretes Rechtsverhältnis zwischen einzelnen Grundstücksnachbarn entstehen (BGH, Urteil vom 24.01.2020 – V ZR 155/18, Rn 9). Dass der Grundstücksteil vor dem Garagenhof von der Allgemeinheit mit KFZ

genutzt wurde und wird, ist weder von den Klägern vorgetragen noch aus den vom Beklagten vorgelegten Lichtbildern und Plänen ersichtlich.

3.

Da die Voraussetzungen des § 522 Abs. 2 ZPO vorliegen, war die Berufung nach allem durch Beschluss zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.

Der Streitwert im Berufungsverfahren beträgt 10.000 €.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Beglaubigt
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
Oberlandesgericht Düsseldorf

