
Datum: 16.10.2000
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 5. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 5 U 108/00
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2000:1016.5U108.00.00

Vorinstanz: Landgericht Bochum, 3 O 381/99

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten und die Anschlußberufung der Kläger wird das am 10. Februar 2000 verkündete Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Bochum abgeändert und wie folgt neu gefaßt:

Die Beklagte wird verurteilt, zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung T eingetragen im Grundbuch von T, Blatt 0000, T 48 in C den unein-geschränkten Zugang und die Zufahrt mit Fahrzeugen zur Bewirtschaftung der Wiesen und Waldflächen und zur Instandsetzung sowie Instandhaltung des vorhandenen Wohn-gebäudes, von der öffentlichen Straße Stemmansfeld über das Grundstück der Beklagten Gemarkung T, Flur 1, Flurstück 361, T 83 in C, eingetragen im Grundbuch von T, Blatt 0000 in einem Teilbereich, wie in dem anliegenden Lageplan B dick umrandet darge-stellt, auf einer Fläche von 18 m² zu dulden, und zwar Zug um Zug gegen eine im voraus zu zahlende Notwegrente von jährlich 180,00 DM.

Im Übrigen werden die Berufung und die Anschlußberufung zurückgewiesen.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufge-hoben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beschwer der Parteien übersteigt nicht 60.000 DM.

Tatbestand:

Die Parteien sind Grundstücksnachbarn. Die Kläger sind Eigentümer des ca. 15.000 m² großen Grundstücks T 48 in C, das aus ca. 11.000 m² Wiesenflächen, ca. 2.700 m² Wald besteht, in der Vergangenheit als Obsthof betrieben worden ist und mit einem renovierungsbedürftigen mindestens 180 Jahre alten Wohnhaus bebaut ist. Das Wohnhaus befindet sich 65 Meter von der öffentlichen Straße "T" entfernt und liegt 14 Meter tiefer als die Straße. Zur Straße selbst hat das Grundstück der Kläger keine Verbindung, auch nicht zu einem anderen öffentlichen Weg. Die Straße mündet vielmehr in das parallel zum Grundstück der Kläger verlaufende, etwa 16.000 m² große Grundstück der Beklagten. In Fortführung der Straßeneinmündung befindet sich dort eine befestigte Zufahrt, über die seit zumindest 1933/34 sowohl das Grundstück der Beklagten als auch das nunmehr im Eigentum der Kläger befindliche Grundstück erreicht worden sind. Ein Wegerecht ist nicht eingetragen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den dem Urteil anliegenden Lageplan B Bezug genommen.

Nachdem die Kläger zunächst die Errichtung eines Neubaus auf ihrem Grundstück beabsichtigt hatten und dafür eine - von der Beklagten verweigerte - Baulast benötigten, wollen sie nunmehr das vorhandene Wohngebäude sanieren. Sie haben mit der vorliegenden Klage die Beklagte auf Duldung des Zugangs und der Zufahrt eines im einzelnen näher gekennzeichneten Teils von 15 m² ihres Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des klägerischen Grundstücks hilfsweise gegen Zahlung einer jährlichen Notwegrente von 30 DM in Anspruch genommen.

Das Landgericht hat der Klage gegen Zahlung einer jährlichen Notwegrente von 360 DM stattgegeben. Die Voraussetzungen des § 917 Abs. 1 BGB lägen vor. Das Notwegerecht erstreckte sich auch auf die Zufahrt. Da auf dem Nachbargrundstück ein Zufahrtsweg bestehe, der ohne weiteres wegen seiner grenznahen Lage mitbenutzt werden könne, entspreche es ordnungsgemäßer Nutzung beider Grundstücke, die Zufahrt zu gestatten. Dies gelte hier jedenfalls deshalb, weil sich auf dem Grundstück der Kläger ein sanierungsbedürftiges Haus befinde, und die Kläger ihr Grundstück nur ordnungsgemäß nutzen könnten, wenn ihnen auch die Möglichkeit gegeben werde, das zu Wohnzwecken erworbene Haus zu diesen Zwecken zu nutzen. Zudem belaste der Eingriff die Beklagte nur geringfügig. Eine Notwegrente erscheine in Höhe einer durchschnittlichen halben monatlichen Garagenmiete von 30 DM angemessen.

Gegen dieses Urteil, auf das wegen der weiteren Einzelheiten einschließlich der erstinstanzlichen Anträge gem. § 543 Abs. 2 ZPO Bezug genommen wird, richtet sich die Berufung der Beklagten und die Anschlußberufung der Kläger.

Die Beklagte erstrebt unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens vollständige Klageabweisung.

Die Beklagte beantragt,

abändernd die Klage abzuweisen.	8
Die Kläger beantragen,	9
die Berufung zurückzuweisen,	10
im Wege der Anschlußberufung abändernd die Beklagte zu verurteilen, zugunsten der11 jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung T, Flur 1, Flurstücke 166, 167 und 33, eingetragen im Grundbuch von T, Blatt 0000, T 48 in C den Zugang und die Zufahrt von der öffentlichen Straße Stemmansfeld über das Grundstück der Beklagten Gemarkung T, Flur 1, Flurstück 361, T 83 in C, eingetragen im Grundbuch von T, Blatt 0000 in einem Teilbereich, wie in dem anliegenden Lageplan B dick umrandet dargestellt, auf einer Fläche von 18 m² zu dulden, und zwar Zug um Zug gegen Zahlung einer Notwegrente von jährlich 360 DM,	
ihnen nachzulassen, die gemäß § 711 ZPO oder § 712 ZPO zu bestimmende 12 Sicherheitsleitung auch durch Bürgschaft einer deutschen Großbank oder öffentlichen Sparkasse zu erbringen.	
Die Beklagte beantragt,	13
die Anschlußberufung zurückzuweisen.	14
Die Kläger verteidigen das angefochtene Urteil unter Wiederholung und Vertiefung ihres 15 erstinstanzlichen Vortrages und begehren im Wege der Anschlußberufung die Duldung der Nutzung hinsichtlich einer etwas größeren Fläche.	
Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf die in dieser Instanz 16 gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.	
<u>Entscheidungsgründe</u>	17
Die Berufung und die Anschlußberufung sind teilweise begründet. Das Landgericht hat der 18 Klage zu Recht stattgegeben, soweit die Kläger die Duldung des Zugangs zu ihrem Grundstück über das Grundstück der Beklagten begehrt haben. Hingegen besteht ein Zufahrtsrecht nicht uneingeschränkt sondern nur, soweit dies zur Bewirtschaftung der Wiesen und Waldflächen und zur Instandsetzung sowie Instandhaltung des vorhandenen Wohngebäudes notwendig ist. Insoweit war das angefochtene Urteil auf die Berufung der Beklagten teilweise abzuändern. Auf die Anschlußberufung war die Duldungspflicht räumlich zu erweitern, weil das für die ungehinderte Wahrnehmung des bestehenden eingeschränkten Zufahrtsrechts erforderlich ist.	
1.	19
Die Voraussetzungen für den geltend gemachten Anspruch auf Duldung eines Notweges 20 nach § 917 Abs. 1 BGB liegen dem Grunde nach vor.	
Unstreitig fehlt dem Grundstück der Kläger eine Verbindung zu einem öffentlichen Weg. Nach 21 den von den Parteien vorgelegten Lageplänen ist das Grundstück der Kläger völlig abgeschnitten. Sie können ihr Grundstück ohne Benutzung eines der benachbarten Grundstücke weder zu Fuß noch mit einem Fahrzeug erreichen.	
Es besteht auch kein Zweifel daran, daß die Verbindung mit dem öffentlichen Weg für die 22 ordnungsgemäße Benutzung des eingeschlossenen Grundstücks der Kläger notwendig ist.	

Maßstab für die Beurteilung der Ordnungsgemäßheit sind die Bedürfnisse des abgeschnittenen Grundstücks. Diese werden durch die sich an den Eigenschaften des Grundstücks ausrichtende Bewirtschaftung geprägt (vgl. Staudinger/Roth, 13. Aufl., § 917 BGB, Rn. 18, 19). Danach entspricht vorliegend die Nutzung der Wiesen und Waldflächen zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken einer ordnungsgemäßen Benutzung, wobei es auf das Maß der forst-/landwirtschaftlichen Nutzung in den vergangenen Jahren nicht ankommt, weil diese Nutzungsart objektiv durch die Grundstückseigenschaft vorgegeben ist. Das gilt auch für die weitere Nutzung als Obsthof einschließlich der vorhandenen Bebauung zu Wohnzwecken.	23
Zur ordnungsgemäßen Benutzung gehört damit auch die von den Klägern beabsichtigte Sanierung des vorhandenen Wohngebäudes, soweit die Umbaumaßnahmen im Einklang mit dem öffentlichen Baurecht stehen. Nur wenn das nicht der Fall ist - wie bei dem zunächst von den Klägern geplanten Bauvorhaben, für das eine Baulast auf dem Grundstück der Beklagten erforderlich war - handelt es sich um eine Änderung der Nutzungsart, die keine ordnungsgemäße Nutzung im Sinne von § 917 Abs. 1 BGB darstellt (vgl. Staudinger/Roth, a.a.O., Rn. 25). Deshalb ist es zwar zutreffend, daß eine geplante Bebauung ein Notwegerecht nicht rechtfertigen kann. Dies gilt aber nicht für die Sanierung eines vorhandenen Gebäudes.	24
Zur Realisierung der so gekennzeichneten ordnungsgemäßen Benutzung des verbindungslosen Grundstücks der Kläger ist die Verbindung zu einem öffentlichen Weg notwendig. Ohne diese Verbindung kann - da das Grundstück sonst nicht erreichbar ist - eine Benutzung nicht stattfinden.	25
2.	26
Notwendig ist dabei neben dem uneingeschränkten Zugang auch grundsätzlich die Zufahrtmöglichkeit, diese allerdings nur eingeschränkt. Unter Berücksichtigung der konkreten Gegebenheiten und den nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Bedürfnissen des abgeschnittenen Grundstücks ist das Befahren mit Fahrzeugen nur zum Zwecke der Bewirtschaftung der Wiesen und Waldflächen und der Instandsetzung sowie Instandhaltung des vorhandenen Wohngebäudes unerlässlich. Nicht notwendig ist das Befahren, um müheloser zum Wohnhaus zu gelangen oder Fahrzeuge auf dem Grundstück abstellen zu können.	27
Eine ordnungsgemäße Nutzung der auf dem Grundstück der Kläger vorhandenen Wiesen und Waldflächen ist ohne die Möglichkeit der Zufahrt mit Fahrzeugen von der öffentlichen Straße ausgeschlossen. Land- und Forstwirtschaft läßt sich unter heutigen Gegebenheiten ohne den Einsatz von Maschinenfahrzeugen nicht mehr ordnungsgemäß bewältigen. Zu diesen Zwecken besteht deshalb ein notwendiges Zufahrtsbedürfnis.	28
Das gilt auch für die Zufahrt zum vorhandenen Wohngebäude, soweit das Erreichen des Gebäudes mit Fahrzeugen für die Instandsetzung und Instandhaltung unter Berücksichtigung des Standes der Technik notwendig ist. Das ist hinsichtlich der bevorstehenden bzw. schon eingeleiteten Umbaumaßnahmen und der zu diesen Zwecken erforderlichen Anlieferung bzw. Abholung von Baumaterialien und Baumaschinen ebensowenig zweifelhaft (vgl. Dehner, Nachbarrecht, 7. Aufl., B § 27 Seite 14) wie für spätere Instandhaltungsmaßnahmen, soweit für deren ordnungsgemäße Durchführung von einem Einsatz von Fahrzeugen in zumutbarer Weise nicht abgesehen werden kann. Welche Maßnahmen im einzelnen unter die im Sinne der Wiederherstellung und Beibehaltung der Bewohnbarkeit zu verstehenden Begriffe Instandsetzung und Instandhaltung fallen, läßt sich nicht generell und abstrakt im vorhinein	29

bestimmen.

Demgegenüber ist die Zufahrt von der öffentlichen Straße zum Grundstück der Kläger zum Zwecke des regelmäßigen mühelosen Erreichens und Verlassens des Wohngebäudes sowie zum Zwecke des Abstellens von Fahrzeugen nicht notwendig im Sinne von § 917 BGB. Nach der Rechtsprechung des BGH, der der Senat folgt, rechtfertigen Gesichtspunkte der Bequemlichkeit und Zweckmäßigkeit noch nicht die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks. Deshalb gehört es regelmäßig nicht notwendigerweise zur ordnungsgemäßen Nutzung von Wohngrundstücken, Kraftfahrzeuge auf ihnen abzustellen (BGHZ 75, 315 = NJW 1980, 585).

Auch unter Berücksichtigung der hier maßgeblichen objektiven Gegebenheiten sind die Kläger auf ein regelmäßiges Befahren des Grundstücks der Beklagten allein zu dem Zweck, zum Wohnhaus auf dem klägerischen Grundstück zu gelangen oder Fahrzeuge dort abzustellen, nicht angewiesen. Der Senat verkennt nicht, daß das Erreichen des Wohnhauses angesichts der Entfernung von 65 Metern zur öffentlichen Straße und des vorhandenen Gefälles von über 20 % ohne Benutzung von Fahrzeugen beschwerlich ist. Allerdings bleibt es den Klägern unbenommen, zur Bewältigung dieses Weges, der sich auf ihrem Grundstück befindet, technische Hilfsmittel - etwa ein auf ihrem Grundstück vorzuhaltendes Fahrzeug - zu benutzen. Es verbleibt dann allein die Notwendigkeit des Umsteigens oder Umladens an der Grundstücksgrenze unter Inanspruchnahme des Zugangsrechts über das Grundstück der Beklagten. Das sowie das Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb ihres Grundstücks ist den Klägern unter Beachtung des gebotenen strengen Maßstabs zumutbar.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht deshalb, weil - wie das Landgericht mit nachvollziehbarer Begründung angenommen hat - ein uneingeschränktes Zufahrtsrecht der Kläger nicht zu einer spürbaren Beeinträchtigung auf Seiten der Beklagten führt. Denn das Maß der Ordnungsgemäßheit der Benutzung des verbindungslosen Grundstücks kann nicht von der Intensität der Belastung des beanspruchten Grundstücks oder der Beeinträchtigung dessen Eigentümers abhängen (vgl. Staudinger/Roth, a.a.O., Rn. 19; a.A. OLG Karlsruhe NJW-RR 1995, S. 1042).

3. 33

Zu Unrecht wendet sich die Beklagte dagegen, daß ihr Grundstück für den Notweg in Anspruch genommen wird. Bei mehreren Notwegmöglichkeiten kommt es zu einer Abwägung der Interessen an der geringsten Belastung durch den Notweg einerseits und denjenigen an der größten Effektivität des Notwegs andererseits (vgl. Staudinger/Roth, a.a.O., Rn. 38).

Gemessen daran kommt eine Inanspruchnahme des Grundstücks Schneider nicht in Betracht. Die Notwegführung über das Grundstück der Beklagten führt lediglich zu einer Mitbenutzung eines Teils eines vorhandenen Weges, während ein solcher auch zum Befahren geeigneter Weg über das Grundstück T erst geschaffen werden müßte. Aufgrund dieser tatsächlichen Gegebenheiten bietet sich die von den Klägern begehrte Verbindung über das Grundstück der Beklagten von Natur aus an. Die Mitbenutzung einer geringen Teilfläche von etwa 18 m² dieses vorhandenen Weges belastet die Beklagte weitaus geringer als die Schaffung eines Weges den Nachbarn T belasten würde.

4. 36

37

Der Duldungsanspruch der Kläger ist nicht nach § 242 BGB ausgeschlossen. Auch wenn die Kläger in Kenntnis der bestehenden Verbindungsnot das Grundstück erworben haben sollten, schließt das ein Notwegrecht nicht aus. Das käme nur unter den Voraussetzungen des § 918 BGB in Betracht, die hier jedoch nicht gegeben sind.

5. 38

Wie die Kläger im Berufungsverfahren deutlich gemacht haben, ist die in erster Instanz begehrte und zugesprochene Notwegfläche nicht ausreichend, um ihr Grundstück mit LKW zu erreichen. Daher war auf die Anschlußberufung antragsgemäß die Duldungspflicht auf die in dem Lageplan B gekennzeichnete Fläche zu erweitern, weil das für die ungehinderte Wahrnehmung des bestehenden eingeschränkten Zufahrtsrechts erforderlich ist.

6. 40

Nicht zu beanstanden ist, daß das Landgericht dem Duldungsantrag stattgegeben hat, soweit Duldung zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des klägerischen Grundstücks begehrt worden ist. Denn das beschwert die Beklagte nicht, weil damit allein deklaratorisch die sich aus § 325 Abs. 1 ZPO ergebende Rechtskrafterstreckung auf die Einzelrechtsnachfolger der Kläger ausgesprochen wird.

7. 42

Die von der Beklagten beanstandeten Regelungen über die Verkehrssicherungspflicht sind nicht notwendig. Grundsätzlich trifft diese Pflicht den Notwegberechtigten, der den Weg auf seine Kosten anzulegen und zu unterhalten hat (vgl. Dehner, a.a.O., Seite 20). Nutzen Berechtigter und Verpflichteter den Weg gemeinsam - wovon hier auszugehen ist - tragen sie die Kosten der Unterhaltung nach den Grundsätzen der Gemeinschaft (vgl. Staudinger/Roth, a.a.O., Rn. 35). Entgegen der Ansicht der Kläger hat allerdings die Notwegrente nach § 917 Abs. 2 BGB nichts mit den Unterhaltungskosten zu tun. Diese Notwegrente erhält der Eigentümer des belasteten Grundstücks als Entschädigung für die Inanspruchnahme seines Grundstücks und nicht, um den Notweg zu errichten oder zu unterhalten.

8. 44

Die von den Klägern nach § 917 Abs. 2 BGB geschuldete und jährlich im voraus zu entrichtende Notwegrente war auf 180 DM herabzusetzen, weil ein Zufahrtsrecht nur in eingeschränktem Umfang besteht. Der Senat hat mit Blick auf die im Vergleich zu dem vom Landgericht zuerkannten Zufahrtsrecht vorgenommene Einschränkung eine um die Hälfte geringere Belastung des Grundstücks der Beklagten angenommen und demgemäß die von den Klägern nicht beanstandete Rentenhöhe halbiert. Für eine höhere Notwegrente besteht kein Anhalt. Die Rentenhöhe richtet sich nach der Minderung des Verkehrswertes des gesamten belasteten Grundstücks aufgrund des Notwegs (BGH NJW 1991, S. 564). Daß hier ein Wertverlust eintritt, der höher als 180 DM jährlich veranschlagt werden könnte, ist weder dargelegt noch sonst ersichtlich.

8. 46

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 und 546 Abs. 2 ZPO. Die Revision war nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 546 Abs. 1 Satz 2 ZPO nicht vorliegen.

47

