
Datum: 30.09.2019
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 5. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 5 U 2/19
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2019:0930.5U2.19.00

Vorinstanz: Landgericht Detmold, 2 O 186/18
Nachinstanz: Bundesgerichtshof, V ZR 268/19

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das am 29.11.2018 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Detmold wird zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar; die Kläger dürfen die Vollstreckung des Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird zugelassen

Gründe:

I.

Die Kläger sind seit dem Jahr 1998 Eigentümer der Grundstücke Gemarkung P

G 1 eingetragen im Grundbuch von T (postalische Anschrift: A-Straße). Der Grundbesitz der Kläger befindet sich im sogenannten A-park in T, der ab Mitte der 1960er Jahre entstanden ist. Die Nutzung des aufstehenden Gebäudes wurde ursprünglich als Wochenendhaus bauaufsichtsrechtlich genehmigt. Die Kläger nutzen ihr Grundstück seit Erwerb ausschließlich zu dauerhaften Wohnzwecken. Am 07.03.2018 wurde ihnen eine Baugenehmigung zur

1

2

3

4

Dauernutzung durch den Kreis Lippe erteilt.

Etwa mittig durch die Siedlung verläuft die öffentliche Straße „A-Straße “. Von dieser gehen mehrere etwa 2 m breite öffentliche Fußwege ab, über die die einzelnen Grundstücke erschlossen sind. Diese Wege sind zur Straße „A-Straße“ hin mit Verbotsschildern und Pollern versehen, um die Durchfahrt mit Kraftfahrzeugen zu verhindern. Der Weg, der die Straße A-Straße“ mit dem Grundstück der Kläger verbindet, ist etwa 80 m lang. Am Eingang der Siedlung befindet sich auf einem Privatgrundstück ein Parkplatz. Zudem können Fahrzeuge entsprechend den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen im öffentlichen Verkehrsraum, also auch entlang der Straße „A-Straße“, abgestellt werden. 5

Im Nordosten grenzt an das Grundstück der Kläger das Grundstück Gemarkung P 6

G 2 , eingetragen im Grundbuch von T, das seit dem Jahr 2017 im Eigentum des Beklagten steht. Der bisherige Eigentümer, der Landschaftsverband M hatte der Gemeinde T ein vertragliches Nutzungsrecht an dem Grundstück eingeräumt. Für den Bereich, in dem G 2 liegt, ist unter dem Namen „U nördlich P“ ein Naturschutzgebiet ausgewiesen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 1 „U-landschaft“ des Kreises M vom 25.05.1990. Schon vor Inkrafttreten des Landschaftsplanes befand sich auf dem Grundstück die sog. „B-Straße“, der von der C-Straße “ abzweigt und an der nordöstlichen Seite des A-parks entlangläuft. Dieser Weg wurde offenbar von Eigentümern von Grundstücken im „A-Park“ angelegt und in der Folgezeit von den Klägern und anderen Eigentümern als Zufahrt zu ihren Grundstücken genutzt. 7

Der Beklagte wandte sich nach dem Erwerb seines Grundstückes im Jahr 2017 an die Kläger und andere Eigentümer des A-parks und teilte diesen mit, dass er für eine Nutzung der „B-Straße“ zukünftig ein Nutzungsentgelt verlange. Im Falle der Weigerung zum Abschluss eines Nutzungsvertrages kündigte er an, die Zuwegung zu verschließen. In der Folgezeit zwischen den Parteien geführte Verhandlungen über den Abschluss eines Nutzungsvertrages scheiterten. Am 16.01.2018 errichtete der Beklagte auf der Grundstücksgrenze zwischen G1 und G2 einen Zaun, durch den es den Klägern verwehrt ist, ihr Wohngrundstück über das Grundstück des Beklagten zu befahren. 8

Nachdem der Beklagte trotz entsprechender Aufforderungen den Zaun nicht beseitigte, beantragten die Kläger den Erlass einer auf Duldung gerichteten einstweiligen Verfügung. Der Antrag wurde mit Urteil vom 28.02.2018 zurückgewiesen (Az. 8 C 50/18 Amtsgericht Detmold); die Berufung der Kläger blieb erfolglos (Az. 03 S 44/18 LG Detmold). 9

Mit der vorliegenden Klage begehren die Kläger die Verurteilung des Beklagten zur Duldung der Benutzung der auf seinem Grundstück befindlichen „B-Straße “ als Zugang und Pkw-Zufahrt zu ihrem Grundstück. 10

Sie haben behauptet, die „B-Straße“ werde seit 50 Jahren oder länger von den Grundstückseigentümern des A-parks genutzt, von ihnen jedenfalls seit 1998. Die Gemeinde T als Nutzungsberechtigte habe Kenntnis von der Nutzung gehabt und diese geduldet. Es gebe im A-park keine öffentlichen Parkflächen. Der Eigentümer des Privatparkplatzes, den sie derzeit zum Abstellen ihres Fahrzeuges nutzten, könne sein Grundstück jederzeit einer anderen Nutzung zuführen. 11

Die Kläger haben beantragt, 12

13

den Beklagten zu verurteilen, die Benutzung seines Grundstückes der Gemarkung P G 2 , als Weg zum Zwecke des Zugangs sowie der Zufahrt mit Pkw zu den Grundstücken der Kläger Gemarkung P G 1, von der Gemeindestraße C-Straße aus Richtung A.-park kommend auf einer Breite von 4 m, angrenzend an die Grundstücke der Gemarkung P G 3 sowie in die andere Richtung der C-Straße links abbiegend zu dulden.

Der Beklagte hat beantragt, 14

die Klage abzuweisen. 15

Er hat in Abrede gestellt, dass die Benutzung der „B – Straße“ durch die Gemeinde T oder den Landschaftsverband M gestattet oder geduldet worden sei. Die Nutzung der „B-Straße“ zum Befahren des klägerischen Grundstückes sei auch keine ordnungsgemäße Nutzung im Sinne des § 917 Abs. 1 BGB; dem stünden die Festsetzungen des Landschaftsplanes entgegen. Der Beklagte hat zudem ein Zurückbehaltungsrecht wegen seines Anspruches auf Notwegerechte geltend gemacht. 16

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Der Beklagte sei nicht verpflichtet, das Befahren und Betreten seines Grundstückes als Zuwegung zu dem klägerischen Grundstück zu dulden. 17

Eine etwaige Duldung der Nutzung durch die Gemeinde T als Pächterin der streitbefangenen Fläche oder durch den Landschaftsverband M als früheren Eigentümer des G 2 binde den Beklagten als Einzelrechtsnachfolger des Landschaftsverbandes nicht. Auch ein Nutzungsrecht nach den Grundsätzen der unvordenklichen Verjährung bestehe nicht, da es ausgeschlossen sei, dass allein durch die stillschweigende Duldung über lediglich 50 Jahre ein Nutzungsrecht entstanden sei. 18

Der Beklagte sei auch nicht aus § 917 Abs. 1 BGB verpflichtet, den Klägern ein Notwegerecht einzuräumen. Soweit der Antrag auf Duldung des Zugangs gerichtet sei, bestehe bereits deswegen kein Notwegerecht, weil die Kläger unstreitig über den öffentlichen Fußweg im A-park das eigene Grundstück erreichen könnten. Auch ein Zufahrtsrecht der Kläger bestehe nicht. Zwar setze die ordnungsgemäße Grundstücksbenutzung bei einem Wohngrundstück in der Regel die Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen voraus. Aufgrund der Besonderheiten des vorliegenden Falles sei hier aber das Befahren des Grundstückes des Beklagten nicht zur ordnungsgemäßen Benutzung des klägerischen Grundstückes notwendig, da die konkrete Art und das Ausmaß der klägerseits begehrten Verbindung gegen naturschutzrechtliche Belange verstoße. Gem. Ziff. III Nr. 9 des Landschaftsplanes sei es verboten, Flächen außerhalb der befestigten Straßen, Wege, Park- und Stellplätze zu betreten oder zu befahren. Unter die Ausnahmeregelungen zu diesem Verbot fielen die Kläger erkennbar nicht. Nach Überzeugung des Gerichts liege auch kein nichtöffentlicher Weg i.S.d. Ziff. III Nr. 10 vor, der einem erweiterten Personenkreis das Befahren mit Kraftfahrzeugen ermöglichen würde. Für einen Weg sei es typisch, dass er sich vom übrigen Landschaftsbild unterscheide und erkennbar der Fortbewegung diene. Die von den Parteien eingereichten Lichtbilder ließen auf der streitbefangenen Fläche aber keinen Fahrweg erkennen, sondern allenfalls eine Fußspur, wie sie durch ein Betreten der Fläche entstehe. Der nahezu durchgehende Bewuchs lasse darauf schließen, dass es sich bei der „B-Straße“ jedenfalls in Höhe des klägerischen Grundstückes nicht mehr um einen Weg, sondern um eine Heidefläche handle. Durch eine lang andauernde tatsächliche Nutzung als Weg könne entgegen der Auffassung der Kläger kein Weg im Sinne des Landschaftsplanes entstehen. Anderenfalls könne durch die andauernde rechtswidrige Nutzung von Flächen durch Betreten und Befahren eine Nutzungsberechtigung gemäß Ziff. III Nr. 10 des Landschaftsplanes geschaffen werden. Damit dem Schutzzweck der Naturerhaltung Rechnung getragen werde, sei es erforderlich, 19

auf das äußere Erscheinungsbild eines Areals abzustellen, damit schützenswerte Flächen weiterhin erhalten blieben und nicht durch Befahren oder Betreten verändert würden.

Das Befahren des Grundstücks zur ordnungsgemäßen Benutzung werde auch nicht dadurch notwendig, dass am Eingang des Bungalowparks lediglich ein privater Parkplatz vorhanden sei und ansonsten die Kraftfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum entsprechend der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen abgestellt werden könnten. Da die Kläger zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung den privaten Parkplatz noch nutzen könnten und es nicht abzusehen sei, dass eine Nutzungsuntersagung erfolge, bestehe die zur ordnungsgemäßen Benutzung des Grundstücks erforderliche Parkmöglichkeit. 20

Mit der dagegen gerichteten Berufung verfolgen die Kläger ihren erstinstanzlichen Klageantrag weiter. 21

Das Landgericht gehe rechtsfehlerhaft davon aus, dass das Befahren des Grundstücks des Beklagten, um das Grundstück der Kläger anfahren zu können, nicht zur ordnungsgemäßen Benutzung des Grundstücks notwendig sei. Das Gericht ziehe zur Bestimmung des Tatbestandsmerkmals „ordnungsgemäße Benutzung“ im Rahmen des § 917 BGB zu Unrecht rechtliche Umstände heran, die dem Notwegerecht wegen Unmöglichkeit gem. § 275 Abs. 1 BGB entgegenstehen könnten. Der Einwand der Unmöglichkeit könne aber nur von dem Beklagten als Einwendung geltend gemacht werden; zur Bestimmung eines Tatbestandsmerkmals dürfe er nicht herangezogen werden. 22

Die Festsetzungen des Landschaftsplanes stünden dem Notwegerecht nicht entgegen. Der „Sandweg“ stelle entgegen der Auffassung des Landgerichts einen nichtöffentlichen Weg im Sinne des Ausnahmetatbestandes gemäß III. Ziff. 10 dar; dies sei zwischen den Parteien auch zu keinem Zeitpunkt streitig gewesen. Die „B-Straße“ sei ein Privatweg, der durch die Nutzung von Anliegern und Spaziergängern als Wegefläche entstanden sei. Bereits der argumentative Ausgangspunkt des Landgerichts, dass ein Weg sich vom übrigen Landschaftsbild unterscheide und erkennbar der Fortbewegung diene, sei rechtlich verfehlt. Eine Fläche werde vielmehr dadurch zu einem Weg, dass sie im Sinne eines Weges zur Verbindung zweier oder mehrerer Geländepunkte genutzt werde; maßgeblich sei also der tatsächliche Nutzungszweck. Das Fehlen typischer Fahrspuren rechtfertige nicht den Schluss, dass eine Fläche keinen Weg darstelle. Insofern sei zudem zu berücksichtigen, dass die Kläger die „B-Straße“ seit der Errichtung des Zaunes am 16.01.2018 nicht mehr genutzt hätten. Die Lichtbilder Bl. 59 ff. d.A., die am 28.06.2018 gefertigt worden seien, zeigten also den Zustand der „B-Straße“ nach knapp einem halben Jahr ohne Nutzung durch die Kläger. Insofern sei zu berücksichtigen, dass die Natur sich auf einer solchen Fläche schnell erhole und Fahrspuren wieder mit Pflanzen zuwüchsen. 23

Ferner gehe das Landgericht zu Unrecht davon aus, dass durch die tatsächliche Nutzung als Weg, auch wenn sie über einen langen Zeitraum und vor Aufstellung des Landschaftsplanes erfolgt sei, kein Weg entstehen könne. Die öffentliche Hand gehe bei der Aufstellung des Landschaftsplanes von einem bestimmten status quo aus. Es bedürfe entsprechender Ausnahmenvorschriften, um die Nutzung der vorhandenen Wege auch zukünftig zu gewährleisten; anderenfalls wäre mit der Aufstellung des Landschaftsplanes ein unverhältnismäßiger Eingriff in das Eigentumsrecht verbunden. Die Gefahr, dass durch die rechtswidrige Anlegung von Wegen Flächen des Landschaftsschutzgebietes der Allgemeinheit zugänglich gemacht würden, sei nicht nachvollziehbar, zumal der Ausnahmetatbestand in III. Ziff. 10 des Landschaftsplanes eine Gestattung des Befahrens der nicht-öffentlichen Wege nicht zugunsten der Allgemeinheit, sondern nur zugunsten der Eigentümer, Nutzungsberechtigten und Anlieger gestatte. 24

Die „B-Straße“ sei bereits vor der Aufstellung des Landschaftsplanes am 25.05.1990 von den Anliegern einschließlich der Voreigentümer der Kläger sowie seit dem Erwerb des Grundstücks im Jahre 1998 durch die Kläger selbst regelmäßig als Zuwegung genutzt worden. 25

Auf den Hinweisbeschluss des Senats vom 07.03.2019 behaupten die Kläger, dass die tatsächliche Nutzung der Grundstücke im A-park von vorneherein auf ein Dauerwohnen der Eigentümer ausgerichtet gewesen sei. Das Notwegerecht sei in keinem Fall von einem vorherigen Antrag auf Erlaubnis einer Sondernutzung bezüglich des Fußweges zu ihrem Grundstück abhängig. Rein vorsorglich sei am 27.03.2019 ein Antrag auf Sondernutzung bei der Gemeinde T gestellt worden, der mit Bescheid vom 24.04.2019 abgelehnt worden sei. 26

Ein Notweg über den vorhandenen Fußweg der Gemeinde T scheide im Rahmen einer etwa vorzunehmenden Interessenabwägung schon deshalb aus, weil die Verbreiterung und die Ertüchtigung als Fahrweg mit entsprechendem Unterbau einen wirtschaftlichen Aufwand erfordern würde, der derart gravierend wäre, dass dadurch die Wirtschaftlichkeit der Grundstücksbenutzung der Kläger in unzumutbarer Weise gemindert würde. Der Wert des Grundstückes der Kläger betrage ausweislich der Schätzung eines Maklers 67.377,38 €, der Herstellungsaufwand für den Weg belaufe sich nach der Kostenschätzung der Fa. Bauunternehmung J GmbH & Co. KG auf rund 36.750 € netto bzw. 43.732,50 € brutto. 27

Die Kläger beantragen, 28

das Urteil des Landgerichts Detmold vom 29.11.2018 – 2 O 186/18 – aufzuheben und den Beklagten zu verurteilen, die Benutzung seines Grundstückes der Gemarkung P G 2, als Weg zum Zwecke des Zugangs sowie der Zufahrt mit Pkw zu den Grundstücken der Kläger Gemarkung P G 1 von der Gemeindestraße C-Straße aus Richtung A Park kommend auf einer Breite von 4 m, angrenzend an die Grundstücke der Gemarkung P G 3 sowie in die andere Richtung am Aschenweg links abbiegend zu dulden. 29

Der Beklagte beantragt, 30

die Berufung zurückzuweisen. 31

Er verteidigt das angefochtene Urteil mit näheren Ausführungen. Insbesondere rügt er die Verspätung des nunmehr angebotenen Zeugenbeweises zu der Behauptung, die „B-Straße“ sei bereits vor Aufstellung des Landschaftsplanes regelmäßig als Zuwegung genutzt worden. 32

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das erstinstanzliche Urteil Bezug genommen. 33

II. 34

Die Berufung der Kläger ist zulässig, aber unbegründet. 35

Die Kläger haben keinen Anspruch gegen den Beklagten auf Duldung der Benutzung des auf seinem Grundstück befindlichen „B-Straße“ zum Zwecke des Zuganges und der Zufahrt mit Pkw zu ihrem Grundstück. 36

1. 37

Die Kläger können sich weder auf ein dingliches Nutzungsrecht berufen noch besteht eine schuldrechtliche Nutzungsvereinbarung zwischen den Parteien. Eine Nutzungsvereinbarung 38

wurde in der Vergangenheit zwar erörtert, ist aber an den unterschiedlichen Vorstellungen der Parteien zur Laufzeit des Vertrages gescheitert.

Eine etwaige schuldrechtliche Nutzungsvereinbarung zwischen den Voreigentümern der heute im Eigentum der Parteien stehenden Grundstücke wirkt nur inter partes und bindet die Einzelrechtsnachfolger nicht (BGH, Urteil vom 24.04.2015 – V ZR 138/14, juris Rz. 7).

2.

Die im Privateigentum stehende „B-Straße“ ist auch nicht aufgrund unvordenklicher Verjährung für den Gemeingebrauch gewidmet worden.

Die unvordenkliche Verjährung liefert den Beweis für eine in früherer Zeit von der zuständigen Obrigkeit ausdrücklich oder stillschweigend erteilte Verleihung. Dafür ist es erforderlich, dass der als Recht beanspruchte Zustand in einem Zeitraum von 40 Jahren als Recht besessen worden ist und dass weitere 40 Jahre vorher keine Erinnerung an einen anderen Zustand seit Menschengedenken bestand (BGH, Urteil vom 12. Dezember 2008 – V ZR 106/07, Rn. 14 juris).

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Berechnung der 40-Jahre Zeiträume ist das Inkrafttreten des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen im Jahr 1962. Somit begann der erste Zeitraum im Jahr 1882 zu laufen (vgl. BGH, a.a.O., Rn. 15). Zu dieser Zeit gab es den A-park aber unstreitig noch nicht; die Siedlung ist frühestens Mitte der 1960er Jahre errichtet worden. Dass auch zuvor schon die Fläche der heutigen „B-Straße“ als Zuwegung zu dem Grundstück der Kläger diente, wird weder behauptet noch ist dies sonst ersichtlich. Vielmehr behaupten die Kläger selbst nur, dass der Weg seit ca. 50 Jahren von ihnen bzw. ihren Voreigentümern genutzt werde. Allein der Umstand, dass der Rechtsvorgänger des Beklagten bzw. die vormalige Nutzungsberechtigte die Nutzung des Grundstückes als Zugang zu den Grundstücken des Bungalowparks über einen sehr langen Zeitraum geduldet haben, reicht zur Begründung eines Nutzungsrechts der Kläger damit nicht aus.

3.

Die Kläger haben auch keinen Anspruch gegen den Beklagten auf Einräumung eines Notwegrechts gem. § 917 Abs. 1 BGB.

Nach § 917 Abs. 1 BGB kann ein Grundstückseigentümer, dessen Grundstück die zur ordnungsgemäßen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Grundstück fehlt, von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Behebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Der Notweganspruch setzt also eine durch das Fehlen einer Verbindung nach außen hervorgerufene Lage des Grundstücks voraus. An das Vorliegen einer solchen Notlage sind strenge Anforderungen zu stellen (OLG Koblenz, Urteil vom 05.07.1991 – 5 U 531/91, juris Rz. 17). Die Notwendigkeit der Benutzung des Verbindungsgrundstücks ist grundsätzlich dann nicht gegeben, wenn ein anderer ausreichender, wenn auch unbequemerer oder teurerer Zugang möglich ist; im Verhältnis zum Gesamtertrag seines Grundstücks unzumutbare Kosten zur Schaffung eines fehlenden bzw. zu Benutzung eines vorhandenen Zugangs braucht der Berechtigte aber nicht aufzuwenden (BGH NJW 1964,1321; OLG Stuttgart, Urteil vom 30.09.2014 – 12 U 81/14, juris Rz. 64; OLG Frankfurt, Urteil vom 27.05.1999 – 3 U 86/97, juris Rz. 39, 45).

Hier fehlt es an einer Verbindungslosigkeit im Sinne des § 917 Abs. 1 BGB.

Das Grundstück der Kläger ist unstreitig mit einem öffentlichen Weg verbunden. Denn es grenzt an seiner westlichen Seite an die städtische Fläche, über die ein öffentlicher Fußweg verläuft. Über diesen ist die öffentliche Straße „A-Straße“ zu erreichen. Allerdings schließt der Umstand allein, dass ein Grundstück mit einem öffentlichen Weg verbunden ist, ein Notwegerecht nicht von vornherein aus. Eine Verbindung kann auch dann fehlen, wenn zwar eine Zugangsmöglichkeit vorhanden ist, diese aber für eine ordnungsgemäße Benutzung nicht ausreicht (Grziwotz/Lüke/Saller, Nachbarschaftsrecht, 2. Aufl., 4. Teil Rz. 13 und 27 m.w.N.).

48

Die ordnungsmäßige Benutzung des notleidenden Grundstücks bestimmt sich nach objektiven Gesichtspunkten. Maßgebend ist die danach angemessene, den wirtschaftlichen Verhältnissen des Grundstücks entsprechende Nutzung. Eine nur einem persönlichen Bedürfnis des Eigentümers oder eines Nutzungsberechtigten entsprechende oder eine nur provisorische Nutzung gibt daher keinen Anspruch auf einen Notweg nach § 917 BGB (BGH, Urteil vom 18.10.2013 - V ZR 278/12, Rn. 11 juris = NJW-RR 2014, 398).

49

a)

50

Handelt es sich um ein Wohngrundstück, setzt eine ordnungsmäßige Grundstücksbenutzung in der Regel die Erreichbarkeit des Grundstücks mit einem Kraftfahrzeug voraus. Ausreichend, aber auch erforderlich ist, dass mit einem Kraftfahrzeug unmittelbar an das Grundstück herangefahren und der Eingangsbereich von dieser Stelle aus in zumutbarer Weise - auch mit sperrigen Gegenständen - erreicht werden kann (BGH, Urteil vom 24. April 2015 – V ZR 138/14 –, Rn. 14, juris; BGH, Urteil vom 18. Oktober 2013 - V ZR 278/12, Rn. 12; BGH, Urteil vom 12. Dezember 2008 – V ZR 106/07, Rn. 24 juris; BGH, Urteil vom 7. März 2014 – V ZR 137/13, BeckRS 2014, 9239, beck-online; Staudinger/Roth, BGB, Neubearbeitung 2016, § 917 Rz. 27).

51

Ist ein Grundstück mit dem öffentlichen Weg nur so verbunden, dass es zu Fuß oder mit dem Fahrrad, nicht aber mit Kraftfahrzeugen zu erreichen ist, so beeinträchtigt dies die Grundstücksnutzung grundsätzlich in einem nicht mehr hinnehmbaren Maß, da die Befriedigung von Grundbedürfnissen der Bewohner wie z.B. die problemlose Anlieferung von Gegenständen des täglichen Lebensbedarfs sowie die sichere Erreichbarkeit des Grundstücks verhindert werden. Das steht der ordnungsmäßigen Benutzung als Wohngrundstück entgegen (BGH, Urteil vom 12.12.2008 – V ZR 106/07, Rn. 24 juris).

52

Im vorliegenden Fall ist es den Klägern nicht möglich, über den öffentlichen Weg mit einem Kraftfahrzeug bis an ihr Grundstück heranzufahren. Denn ausweislich der Beschilderung handelt es sich um einen reinen Fußweg, die Benutzung mit Kraftfahrzeugen ist damit verboten. Zudem ist der Weg mit Pollern versehen, die eine Durchfahrt mit einem PKW oder Lkw unmöglich machen.

53

Den Klägern ist es auch nicht möglich, ihr Grundstück über den im Privateigentum stehenden sog. „B-Straße“ des Beklagten zu erreichen, da ihnen ein dingliches oder schuldrechtliches Nutzungsrecht an dem Weg nicht zusteht. Vielmehr hat der Beklagte nach Erwerb seines Grundstücks Gemarkung P G 2 im Jahr 2017 den Klägern die Nutzung seines Weges ausdrücklich untersagt und am 16.01.2018 auf der Grundstücksgrenze zudem einen Zaun errichtet.

54

b)

55

56

Entgegen der Auffassung des Beklagten sind die an eine ordnungsmäßige Nutzung zu stellenden Anforderungen hinsichtlich des Grundstücks der Kläger nicht deshalb herabzusetzen, weil das von ihnen bewohnte Haus zunächst nur als Wochenendhaus genehmigt war.

Zwar ist die ordnungsgemäße Nutzung eines Wochenendhauses - ebenso wie die Nutzung eines mit einer Jagdhütte bebauten Waldgrundstückes (vgl. hierzu BGH, NJW-RR 2010, 445, Rn. 22) - wohl auch ohne einen Zugang mit einem Kraftfahrzeug möglich (vgl. Staudinger/Roth, § 917 Rz. 27). 57

Soweit die Kläger nunmehr behaupten, dass die tatsächliche Nutzung der Grundstücke im A-park von vornherein auf ein Dauerwohnen der Eigentümer ausgerichtet gewesen sei und seither zum Dauerwohnen genutzt worden sei, steht dies in Widerspruch zu der von ihnen selbst vorgelegten Stellungnahme der S GmbH vom 17.12.2012 (An. B1, Bl. 248 ff.). Danach hat sich das Plangebiet mehr und mehr in Richtung eines Wohngebietes zur Dauerwohnnutzung entwickelt; der Charakter eines Wochenend- und Ferienhausgebietes sei nicht mehr erkennbar. Demnach ist davon auszugehen, dass die Häuser in Übereinstimmung mit der Planung zunächst nur als Wochenendhäuser genutzt wurden. 58

Mittlerweile liegt aber eine bestandskräftige Baugenehmigung für die Nutzung des Wohnhauses der Kläger zu Dauerwohnzwecken vor. Die Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken stellt mithin eine ordnungsmäßige Nutzung im Sinne von § 917 Abs. 1 S. 1 BGB dar (vgl. BGH, Urteil vom 24. April 2015 – V ZR 138/14 –, Rn. 16, juris). Wie bereits dargelegt, richtet sich die ordnungsmäßige Nutzung nach objektiven Gesichtspunkten; maßgebend ist die angemessene, den wirtschaftlichen Verhältnissen des Grundstücks entsprechende Nutzung. Aus welchen Gründen dem Grundstück die Verbindung zu einem öffentlichen Weg fehlt, ist in diesem Zusammenhang ohne Bedeutung. Daher kann ein Notwegrecht auch gegeben sein, wenn sich die Benutzungsart des Grundstücks ändert und erst dadurch die Inanspruchnahme eines Notwegs erforderlich wird (vgl. BGH, Urteil vom 24. April 2015 – V ZR 138/14 –, Rn. 17, juris). 59

c) 60

Der Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen bedarf es hier indessen aus anderen Gründen nicht. 61

Das für den Regelfall geltende Postulat der Erreichbarkeit eines Grundstücks mit Kraftfahrzeugen muss nach Auffassung des Senats mit Rücksicht auf die Benutzungsart, die Umgebung, den besonderen Charakter und die sonstigen Umstände des Einzelfalls für das jeweils infrage stehende Grundstück modifiziert werden (so auch OLG Karlsruhe, Urteil vom 07.01.2013 – 12 U 205/11, NJOZ 2013, 1481, beck-online; wohl auch OLG Düsseldorf, Urteil vom 24.02.2014 – 9 U 4/13, juris Rz. 11 ff.). Ist ein Grundstück von vornherein objektiv nicht dazu bestimmt, mit Kraftfahrzeugen angefahren zu werden, weil es nach den Festsetzungen eines Bebauungs- bzw. Durchführungsplanes der Stadt erschlossen und bebaut worden ist, der zur Schaffung einer ruhigen Wohnanlage das Befahren des zum Grundstück hinführenden Wohnweges ausschließt, so dass das Grundstück nunmehr in einer Umgebung liegt, die nach ihrer Eigenart als planvoll und bewusst geschaffene, vom Verkehr nicht oder wenig berührte Wohnanlage Fahrzeugverkehr auf dem Wohnweg nicht vorsieht, so gehört die Erreichbarkeit mit Fahrzeugen ausnahmsweise nicht zur ordnungsgemäßen Benutzung des Grundstücks (vgl. auch OLG Köln, Urteil vom 25.10.1966 – 3 U 106/66, OLGZ 1967, 156, beck-online, LG Hannover, Urteil vom 09.01.1968, 8 S 238/67, NJW 1969, 190). 62

Danach sind die an eine ordnungsmäßige Nutzung des klägerischen Grundstücks zu stellenden Anforderungen hier herabzusetzen, weil das Planungskonzept des A-parks von vornherein vorsah, dass die einzelnen Grundstücke lediglich über Fußgängerwege erschlossen werden. Fahrzeuge sollten weitestgehend aus dem Park herausgehalten werden, da dieser als reine Wochenendhaussiedlung konzipiert war und daher das zeitweilige Wohnen im „Grünen“ und die Erholung in der Natur im Vordergrund stand. Entsprechend diesem Konzept ist ein Befahren der Siedlung lediglich über die Straße „A-Straße“, von der verschiedene Fußwege zu den einzelnen Grundstücken abzweigen, möglich. Die Nichterreichbarkeit der Grundstücke mit Kraftfahrzeugen stellt damit eine Einschränkung dar, die von vornherein Teil des Erschließungs- und Nutzungskonzeptes war.

Der Bundesgerichtshof selbst schränkt sein Postulat, dass eine ordnungsgemäße Grundstücksbenutzung die Erreichbarkeit des Grundstückes mit einem Kraftfahrzeug voraussetzt, durch die Formulierung „in der Regel“ ein; daraus folgt, dass es Ausnahmen geben kann.

64

So kann die Eigenart des Wohnumfeldes der Notwendigkeit einer Zufahrtsmöglichkeit entgegenstehen (so auch Grziwotz/Lüke/Saller, Nachbarschaftsrecht, 2. Aufl., 4. Teil Rz. 31 m.w.N.) Dies gilt etwa bei besonderen Wohnformen, die gerade auf eine Zurückdrängung des Autoverkehrs abzielen; ob die ordnungsgemäße Benutzung auch ohne Zufahrt mit Kraftwagen gewährleistet ist, richtet sich hier nach dem Konzept der Wohnanlage (MüKoBGB/Brückner, 7. Aufl. 2017, BGB § 917 Rn. 21). Es gibt zahlreiche Wohnsiedlungen, die mit dem Ziel eines ruhigen Wohnens ohne Beeinträchtigung durch Fahrzeugverkehr und -lärm bewusst so geplant und ausgeführt worden sind, dass der Fahrzeugverkehr von den unmittelbar zu den Wohngrundstücken führenden Wegen ferngehalten wird und die einzelnen Häuser nur über Fußwege oder gar Treppen erreicht werden können. Wollte man das Postulat der Erreichbarkeit mit dem Pkw ohne Einschränkungen aufrechterhalten, hätte dies zur Folge, dass zahlreichen Eigentümern solcher Grundstücke ein Notwegrecht zustünde. Dabei müssten entweder die bestehenden Fußwege zu Fahrwegen ausgebaut werden oder es müssten Notwege über die zwischen dem Grundstück des Notwegberechtigten und der öffentlichen Straße liegenden (Garten-) Grundstücke zugebilligt werden. Die ausnahmslose Umsetzung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes hätte mithin zur Konsequenz, dass das Erschließungskonzept einer ruhigen, autofreien Wohnsiedlung komplett unterlaufen würde.

65

Dies wäre aber schon deshalb widersinnig und widersprüchlich, weil das Planungskonzept von den Grundstückserwerbern mitgetragen wird. Die ursprünglichen Grundstückseigentümer wie auch spätere Erwerber in einer solchen Wohnsiedlung haben ihr Grundstück in Kenntnis des Planungskonzepts und damit der erschließungsmäßigen Situation erworben und die örtlichen Verhältnisse mithin bewusst akzeptiert; sie wussten also, dass es keine gesicherte befahrbare Zuwegung bis an die Grundstücksgrenze gibt. Dann kann es nicht angehen, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt zu Lasten der Nachbarschaft eine Anbindung mit Fahrzeugen einfordern. Dies gilt hier erst recht, zumal die Siedlung zunächst als reine Wochenendhaussiedlung geplant und errichtet worden ist. Die mit einem solchen Planungskonzept einhergehenden Vorteile kommen allen zugute, auch den Klägern; dasselbe gilt aber für die Nachteile.

66

Zu bedenken ist im Streitfall auch, dass nur wenige Grundstücke an die öffentliche Straße „A-Straße“ oder an die C-Straße oder B-Straße angrenzen. Die Mehrzahl der Grundstücke liegt nur an einem der Fußwege. Die grundsätzliche Frage, ob zur ordnungsgemäßen Nutzung die Erreichbarkeit mit einem Kraftfahrzeug erforderlich ist, stellt sich aber für alle diese

67

Grundstücke. Würde diese Frage uneingeschränkt bejaht, gäbe es eine unüberschaubare Vielzahl potentieller Notwegrechte und umgekehrt Belastungen, auch mit der denkbaren Konsequenz, dass die Kläger einigen Nachbarn das Überfahren ihres Grundstücks gestatten müssten.

Eine andere rechtliche Würdigung erscheint auch nicht deshalb geboten, weil die als Wochenendhäuser konzipierten Häuser nach der Behauptung der Kläger bereits nach kurzer Zeit zum Dauerwohnen genutzt wurden. Denn der Charakter der Siedlung als nahezu autofreie Wohnsiedlung hat sich hierdurch nicht geändert. Eine Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen war und ist weiterhin nur für wenige Randgrundstücke gegeben, während die übrigen Eigentümer ihre Grundstücke nur zu Fuß erreichen konnten bzw. können. Der Umstand, dass teilweise die Fußwege unter Entfernung der Poller und Missachtung der Beschilderung zum Befahren genutzt werden, kann insofern keine Berücksichtigung finden. Die Gemeinde T hat die Fußwege im Rahmen der in den letzten Jahren erfolgten Komplettsanierung gerade nicht zu Fahrwegen ertüchtigt; vielmehr ist der Siedlungscharakter trotz der zwischenzeitlich legalisierten Nutzung der Häuser zum Dauerwohnen unverändert geblieben.

d) 69

Im Übrigen dürfte selbst dann, wenn eine Verbindungslosigkeit des klägerischen Grundstücks bejaht wird, die Inanspruchnahme der „B-Straße“ des Beklagten ausscheiden. 70

Kommen mehrere mögliche Verbindungswege zur öffentlichen Straße in Betracht, ist eine Abwägung der Interessen an der geringsten Belastung durch den Notweg einerseits und derjenigen an der größten Effektivität des Notwegs andererseits vorzunehmen. Unbeschadet der Frage, ob die Nutzung der „B-Straße“ gegen naturschutzrechtliche Belange verstoßen würde, spricht vieles dafür, dass im Rahmen dieser Interessenabwägung die Errichtung bzw. Nutzung einer befahrbaren Anbindung über den Fußweg der Gemeinde T der Nutzung des Beklagtengrundstückes vorzuziehen sein dürfte. Der fragliche Fußweg ist von der Gemeinde gerade zu dem Zweck angelegt worden, um die Grundstücke der Kläger und ihrer Nachbarn zu erschließen. Legalisiert die Gemeinde eine Wochenendhaussiedlung nachträglich zum Dauerwohnen, liegt es in ihrem Verantwortungsbereich, dann auch für die entsprechende Erschließung zu sorgen. Die Gemeinde kann sich dieser Pflicht nicht durch den bloßen Hinweis entledigen, die vorhandene Zuwegung sei für den Fahrzeugverkehr nicht zugelassen und nicht geeignet. Denn ein solches Verhalten ginge zu Lasten Dritter, die als Folge einen befahrbaren Notweg über ihr Grundstück dulden müssten. 71

Dies bedarf aber keiner Vertiefung und kann im Ergebnis dahinstehen. 72

4. 73

Auch aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis lässt sich ein Wegerecht nicht herleiten. 74

Aus dem Rechtsverhältnis zwischen den Grundstücksnachbarn folgt zwar eine Pflicht der Nachbarn zur gegenseitigen Rücksichtnahme, die dazu führen kann, dass die Ausübung gewisser aus dem Eigentum fließender Rechte ganz oder teilweise unzulässig werden kann. Das Rechtsinstitut darf jedoch nicht dazu dienen, die nachbarrechtlichen Regelungen in ihr Gegenteil zu verkehren. So verhielte es sich hier. Die Regelung des Notwegerechts in § 917 BGB stellt eine spezialgesetzliche Ausgestaltung des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses dar, die im Hinblick auf die nicht durch dingliche Rechte oder 75

schuldrechtliche Verträge begründeten Wegerechte eine abschließende Regelung enthält. Sind ihre tatbestandlichen Voraussetzungen nicht erfüllt, so können sie nicht mithilfe des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses umgangen oder erweitert werden (BGH, Urteil vom 15. November 2013 – V ZR 24/13 –, Rn. 24 ff., juris m.w.N.).

III. 76

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 77

Der Senat hat die Revision zugelassen, da sich der Bundesgerichtshof, soweit ersichtlich, bislang nicht dazu geäußert hat, ob und inwieweit wegen der Besonderheiten des konkreten Einzelfalls - des Vorliegens einer nach dem Planungskonzept verkehrsberuhigten Wohnsiedlung - von dem Grundsatz, dass die ordnungsmäßige Grundstücksbenutzung die Erreichbarkeit des Grundstücks mit einem Kraftfahrzeug voraussetzt, abgewichen werden kann. 78