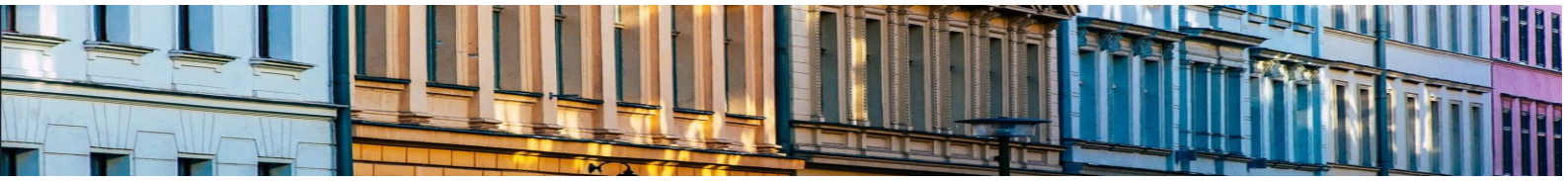

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- & WEG-Recht Alexis Gossweiler

BGH, Urteil vom 14.03.2025 – V ZR 79/24 – Notwegerecht eines „gefangenen“ Grundstücks umfasst auch die Zufahrt mit Kfz zum Zwecke des Parkens

Der BGH befasste sich mit einem Nachbarschaftsstreit um die Reichweite eines Notwegrechts zwischen zwei Grundstücken. Die Kläger sind Eigentümer des vorderen Grundstücks, das an der Straße liegt, während die Beklagte Eigentümerin des hinteren Grundstücks ist, das keine Anbindung an eine öffentliche Straße hat. Die Beklagte hat das Haus, das sich auf dem „gefangenen“ Grundstück befindet, vermietet. Die Zufahrt zum Grundstück der Beklagten erfolgt über das Grundstück der Kläger. Diese duldeten dieses Notwegerecht, jedoch nur, soweit es um die Zufahrt zum Haus der Beklagten und das kurzzeitige Be- und Entladen der Fahrzeuge ging, nicht jedoch zum Zwecke des Parkens.

Die Kläger erhoben Klage vor dem LG Kiel mit dem Ziel, eine Notwegerente von der Beklagten zu erhalten, Zug um Zug gegen Duldung eines Notwegerecht, jedoch nicht zum Zwecke des Parkens. Das LG Kiel hat die Beklagte zur Zahlung einer höheren Notwegrente Zug um Zug gegen Duldung eines uneingeschränkten Notwegerechtes verurteilt, das auch die Zufahrt zum Zwecke des Parkens umfasst. Gegen dieses uneingeschränkte Notwegerecht wehrten sich die Kläger mit ihrer Berufung vor dem OLG Schleswig, das ihnen in zweiter Instanz Recht gab. Nach dem OLG berechtigt das Notwegerecht nach § 917 Abs. 1 BGB nicht dazu, das Grundstück des Nachbarn zum Zwecke des Parkens zu überfahren. Der Nachbar müsse die Benutzung seines Grundstückes nur in dem Umfang dulden, der erforderlich sei, um dem „gefangenen“ Grundstück eine Verbindung mit einem öffentlichen Weg zu verschaffen. Das Parken gehöre laut OLG Schleswig nicht dazu. Es liege auf der Hand, dass das Grundstück der Kläger deutlich intensiver beeinträchtigt werde, wenn es auch zu dem Zweck überfahren werden dürfte, auf dem Grundstück der Beklagten zu parken. Die weitaus meisten Autofahrten dienten dem Transport von Personen und nicht von Gegenständen. Werde ein „Parkverbot“ verhängt und befolgt, so werde deshalb die Gesamtzahl der Überfahrten voraussichtlich deutlich verringert, so das OLG Schleswig.

Dieser Ansicht des OLG widersprach der BGH nun und hob das Urteil auf. Der BGH führt aus, dass die Erreichbarkeit eines Wohngrundstückes mit Fahrzeugen für dessen ordnungsgemäße Benutzung grundsätzlich notwendig ist. Wenn jedoch das Überqueren des Nachbargrundstückes mit Fahrzeugen zum Inhalt des Notwegerechts gehört, kann es nach Ansicht des BGH nicht darauf ankommen, zu welchem Zweck der Notwegberechtigte sein notleidendes Wohngrundstück mit dem Fahrzeug anfährt. Das Überqueren des Nachbargrundstücks mit dem Kraftfahrzeug ist abgeschlossen, wenn der Notwegberechtigte sein eigenes Grundstück erreicht hat. Wie der Notwegberechtigte anschließend sein eigenes Grundstück nutzt, steht ihm gemäß § 903 Satz 1 BGB frei; dazu gehört auch die Entscheidung, das Kraftfahrzeug auf dem eigenen Grundstück zu parken. Der Eigentümer des Nachbargrundstücks kann daher nicht verlangen, dass der Notwegberechtigte den Notweg nicht nutzt, um das Kraftfahrzeug auf seinem eigenen Wohngrundstück abzustellen. Im konkreten Fall hat die Beklagte die erhöhte Notwegrente zu zahlen, die das LG Kiel bereits ausgeurteilt hatte, kann jedoch nach der Überfahrt des Grundstückes ihres Nachbarn, auf ihrem Grundstück machen, was sie möchte, also auch parken.