

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 917

Ist ein Grundstück mit einem Wohnhaus so bebaut, daß nur der hinter dem Haus gelegene Teil des Grundstücks zum Abstellen von Personenkraftwagen geeignet ist, und kann ein Kraftwagen dorthin nur über ein Nachbargrundstück gelangen, so ergibt sich unabhängig davon, daß auch ein Abstellen auf der Straße vor dem Grundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe mit Schwierigkeiten verbunden ist, daraus jedenfalls dann kein entsprechendes Notwegrecht, wenn in benachbarten Straßen Personenkraftwagen abgestellt werden können.

BGH, Urt. v. 9. November 1979 - V ZR 85/78 - OLG Karlsruhe
(13. Zivilsenat
in Freiburg)
LG Freiburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 85/78

URTEIL

Verkündet am

9. November 1979
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Angestellten Johanna-Maria J. [REDACTED] geb. P. [REDACTED],
W. [REDACTED]straße [REDACTED], F. [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

die Angestellte Annemarie N. [REDACTED] geb. W. [REDACTED],
W. [REDACTED]straße [REDACTED], F. [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. November 1979 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe - 13. Zivilsenat in Freiburg - vom 5. April 1978 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Parteien sind Eigentümer benachbarter, von ihnen selbst auch bewohnter Hausgrundstücke in F (). Die Klägerin verlangt von der Beklagten die Duldung eines Notwegs.

Die Grundstücke beider Parteien grenzen unmittelbar an eine öffentliche Straße, nämlich an die nördliche Seite der in Ost-West-Richtung verlaufenden W straße. Das Grundstück der Klägerin - W straße 20 (Lgb.Nr. 87/2) - liegt zwischen dem westlich angrenzenden Grundstück der Beklagten W straße 18 (Lgb.Nr. 87) und dem (in Dritteigentum stehendem) östlich angrenzenden Grundstück W straße 22 (Lgb.Nr. 91). Diese drei Grundstücke sind in geschlossener Bauweise mit drei Häusern be-



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

baut. Das - in der Mitte gelegene - Grundstück der Klägerin wird durch den Baukörper in einen vorderen, an der W[REDACTED]straße liegenden, und in einen hinteren (nördlichen) Grundstücksteil getrennt; der nördliche Grundstücksteil ist von der W[REDACTED]straße her nur durch das Haus hindurch zu erreichen; es besteht für ihn auch keine (unmittelbare) Verbindung mit einem anderen öffentlichen Weg. Der Abstand zwischen Gebäude und nördlicher Grundstücksgrenze beträgt 20 m, derjenige zwischen Gebäude und W[REDACTED]straße 6 m. Bei den beiden Grundstücksnachbarn dagegen nimmt der Baukörper nicht die volle Grundstücksbreite ein, so daß hier die hinter den Gebäuden befindlichen Grundstücksteile außerhalb der Gebäude erreichbar sind, nämlich jeweils entlang der dem Grundstück der Klägerin abgewandten nord-südlichen Grundstücksgrenze. Dieser Zugang außerhalb des Gebäudes zu dem gesamten hinteren Grundstücksteil war auf dem Grundstück der Beklagten - so wie es auf dem Grundstück W[REDACTED]straße 22 heute noch der Fall ist - ursprünglich auch zum Befahren mit Fahrzeugen geeignet; inzwischen ist auf diesem Grundstück im Verlauf des vorliegenden Rechtsstreits durch die Errichtung einer Fertiggarage an der westlichen Grundstücksgrenze für Fahrzeuge der Zugang verbaut worden. Auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks W[REDACTED]straße 22 sind ebenfalls Garagen errichtet worden.

Die Klägerin hat das Erdgeschoß ihres Hauses an ihren Ehemann vermietet, der dort eine Anwaltspraxis unterhält. Im Haus der Beklagten, das 1976 durch einen Anbau in nördlicher und westlicher Richtung erweitert worden ist, befindet sich auch die Arztpraxis ihres Ehemannes.

Die Klägerin möchte auf dem rückwärtigen Teil ihres Grundstücks ebenfalls Garagen für sich und für die Bedürfnisse der Anwaltspraxis errichten. Als Zufahrt zu diesem Grundstücksteil beansprucht sie einen Notweg über das Grundstück der Beklagten, der teils über die Zufahrt der Beklagten zu deren Garage, teils im rechten Winkel hierzu entlang der nördlichen Hausfront der Beklagten verlaufen müßte. Derzeit hat die Klägerin für die drei Personenkraftwagen ihrer Familie naheliegende Garagen gemietet. Eine Nutzung des anderen Grundstücksteiles der Klägerin - zwischen Haus und W[REDACTED]straße - als Abstellfläche und Garagenplatz für Kraftfahrzeuge ist durch einen Vorbescheid des Bauordnungsamts der Stadt F[REDACTED] abgelehnt worden; hiergegen hat die Klägerin Klage zum Verwaltungsgericht erhoben.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, auf ihrem Grundstück W[REDACTED]straße 18 einen Notweg zugunsten des nördlichen unbebauten Teils des Grundstücks W[REDACTED]straße 20 als Verbindung dieses Grundstücks mit der W[REDACTED]straße zu dulden; den Verlauf des Notwegs möge das Gericht bestimmen.

Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Klagantrag weiter. Die Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht hält - unter Berufung auf die Urteile des erkennenden Senats vom 11. Juni 1954, V ZR 20/53, NJW 1954, 1231 = LM BGB § 917 Nr. 1 und vom 26. Februar 1971, V ZR 116/68, MDR 1971, 379 = LM aaO Nr. 11 - eine Notweglage nicht schon deshalb für ausgeschlossen, weil das Grundstück der Klägerin an eine öffentliche Straße angrenzt. Es hat offen gelassen, ob für die Klägerin in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht die Möglichkeit bestünde, Kraftfahrzeuge auf dem vorderen Grundstücksteil, also zwischen dem Haus und dem Gehsteig der W■■■■■straße, oder in einer neu anzulegenden Tiefgarage abzustellen. Es meint, hierauf komme es für die Entscheidung nicht an, und hat ausgeführt:

Die Frage, ob die ordnungsgemäße Benutzung von Hausgrundstücken es erfordere, daß dort Kraftfahrzeuge in Garagen untergebracht oder sonst abgestellt werden können, müsse in dieser allgemeinen Form verneint werden. Daß die Haltung eines Personenkraftwagens auf einem Hausgrundstück üblich sei, genüge bei der im Rahmen des § 917 BGB gebotenen Anlegung eines strengen Maßstabes nicht; es müsse vielmehr auf die Umstände des Einzelfalles abgestellt werden. Ohne Bedeutung sei in dem hier interessierenden Zusammenhang, daß durch das Fehlen einer Garage das Grundstück der Klägerin geringer bewertet werde; dasselbe gelte für die Erwägung, daß die Schaffung von Abstellplätzen für Personenkraftwagen außerhalb des Straßenraumes verkehrspolizeilich und stadtplanerisch erwünscht sei.

Bei der Lage des Grundstücks der Klägerin außerhalb des Stadtzentrums in dem Stadtteil H[REDACTED] in einer überwiegend in offener Bauweise, vorwiegend mit Villen bebauten Umgebung könne nun zwar die Erforderlichkeit eines Notwegs nicht schon unter dem Gesichtspunkt der Stadtlage verneint werden. Die Hausgrundstücke in der dortigen Lage seien auch ganz überwiegend mit Garagen ausgestattet. Des weiteren könne der von der Klägerin geltend gemachte erhöhte Bedarf an Abstellplätzen infolge der im Haus untergebrachten Anwaltspraxis nicht etwa als ein Bedürfnis nur des Eigentümers, nicht aber des Grundstücks abgetan werden. Die freiberufliche Nutzung der Grundstücke in der W[REDACTED]straße und deren Umgebung liege im Rahmen angemessener Ausnutzung ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten und sei dort nicht außergewöhnlich. Eine "Notlage des Grundstücks" der Klägerin sei auch nicht schon deshalb zu verneinen, weil es der Klägerin gelungen sei, für die drei Personenkraftwagen der Familie Garagen in der Nähe zu mieten. Es bestehe im vorliegenden Fall auch keine ausreichende Möglichkeit, Kraftfahrzeuge wenigstens vor dem Grundstück oder in seiner unmittelbaren Nähe auf der Straße oder einem anderen Platz abzustellen. Wegen der Nähe einer Fachhochschule sei es nämlich - mit Ausnahme der Zeit der Semesterferien - schwierig, in der W[REDACTED]straße im Bereich der Grundstücke der Parteien einen Abstellplatz am Straßenrand zu finden; Besucher des Grundstücks der Klägerin sähen sich somit gezwungen, ihr Fahrzeug in einer der benachbarten Straßen zu parken. Eine sachgemäße Benutzung werde gleichwohl nicht in Frage gestellt. Dabei müsse unterschieden werden zwischen der Benutzung als Wohngrundstück und der Benutzung zum Zweck einer anwaltlichen Praxis.

Die ordnungsgemäße Benutzung eines Grundstücks zu Wohnzwecken erfordere grundsätzlich nicht, daß das Grundstück selbst mit Kraftfahrzeugen befahren werden könne. Jedenfalls gelte dies ohne Einschränkung für den hier vorliegenden Fall eines Grundstücks innerhalb eines großstädtischen Siedlungsbereiches, ohne daß es dabei weiter auf die Lage im Stadtkern, in Bereichen mit aufgelockerter Bebauung oder am Stadtrand ankomme. In einer Großstadt böten öffentliche Verkehrsmittel die Möglichkeit, jedenfalls soweit an ein Grundstück heranzufahren, daß es dann ohne Mühe zu Fuß erreichbar sei. So befinde sich denn auch in 300 bis 400 m Entfernung vom Grundstück der Klägerin eine Straßenbahnhaltestelle. Für Grundstücke im Stadtkern sei eine Abstellmöglichkeit für Personenkraftwagen auf dem Grundstück oder in dessen Nähe keineswegs selbstverständlich, ohne daß deshalb in Zweifel zu ziehen sei, daß diese Grundstücke ordnungsgemäß zu Wohnzwecken benutzbar seien. Die Unterschiede, die sich aus der Lage in einem Bereich mit aufgelockerter Bebauung ergäben, seien für sich allein nicht gewichtig genug, um insoweit eine unterschiedliche Beurteilung zu rechtfertigen.

Soweit das Grundstück der Klägerin dem Betrieb einer Anwaltspraxis diene, sei allerdings die Frage des Zugangs zu dem Grundstück nicht nur ein Faktor der Bequemlichkeit, sondern auch des wirtschaftlichen Erfolges. Dieser könnte möglicherweise dann nicht mehr gewährleistet sein, wenn der Zugang zu dem Grundstück mehr Mühe und Unannehmlichkeit bereite, als der normale Klient hinzunehmen bereit sei. Einen solchen Wettbewerbsnachteil be-

haupte indessen die Klägerin nicht. Im übrigen werde unter dem Gesichtspunkt des Wettbewerbsnachteils der Bereich der zu vergleichenden Grundstücke erheblich ausgeweitet; im Rahmen dieser Beurteilung komme es nicht nur auf die Verhältnisse in der W[REDACTED]straße und deren näherer Umgebung, sondern auf diejenigen im gesamten Stadtgebiet von F[REDACTED] an. Erfahrungsgemäß seien aber auch Anwaltsbüros in städtischen Kernbereichen ohne Parkmöglichkeit in der Nähe stark besucht. Selbst wenn nicht auszuschließen sei, daß die fehlende Parkmöglichkeit auf oder vor dem Grundstück der Klägerin den einen oder anderen Klienten veranlassen könnte, eine andere Praxis aufzusuchen, könne daher insgesamt nicht davon ausgegangen werden, daß ohne den angestrebten Notweg die Anwaltspraxis im Haus der Klägerin nicht ordnungsgemäß betrieben werden könne.

2. Gegen dieses Ergebnis wendet sich die Revision ohne Erfolg. Zugunsten der Klägerin ist dabei für die Revisionsinstanz zu unterstellen, daß weder auf dem vorderen (zwischen dem Haus und dem Gehsteig der W[REDACTED]straße gelegenen) Grundstücksteil der Klägerin Kraftfahrzeuge abgestellt werden können, noch eine Tiefgarage angelegt werden kann. Es bestehen auch keine rechtlichen Bedenken gegen die - von der Revision verständlicherweise nicht angegriffene - Auffassung des Berufungsgerichts, die ordnungsgemäße Benutzung des Grundstücks der Klägerin im Sinn des § 917 BGB (s. dazu Senatsurteil vom 15. April 1964, V ZR 134/62, NJW 1964, 1321 = LM BGB § 917 Nr. 7) bestehe neben seiner Nutzung zu Wohnzwecken auch in der Nutzung zum Zweck des Betriebs einer anwaltlichen Praxis.

Ob bei einem Wohngrundstück eine im Sinn des § 917 BGB ordnungsmäßige Benutzung nur dann gewährleistet ist, wenn Personenkraftwagen auf das Grundstück fahren und dort abgestellt werden können, ist in der Rechtsprechung bisher unterschiedlich beurteilt worden: Für die Annahme einer solchen Notwendigkeit haben sich (wenn auch mit mehr oder weniger starker Betonung, daß die Umstände des Einzelfalles eine andere Beurteilung rechtfertigen können) vornehmlich ausgesprochen OLG Hamm, NJW 1959, 2310; LG Aachen, MDR 1963, 678 und OLG Köln, OLGZ 1967, 156; gegenteiliger Ansicht dagegen sind OLG München, OLGZ 1966, 284 und LG Hannover, NJW 1969, 190; das OLG Karlsruhe, RdL 1972, 68 stellt grundsätzlich auf eine Entscheidung je nach Lage des Einzelfalles ab. Die Meinungen im Schrifttum gehen überwiegend in die Richtung, daß unter den heutigen Verhältnissen die Zufahrt zum eigenen Grundstück mit dem Kraftfahrzeug und das Abstellen desselben auf dem Grundstück in aller Regel zur ordnungsgemäßen Benutzung des Grundstücks gehöre mit der Folge, daß dadurch gegebenenfalls ein Notweganspruch ausgelöst werde - auch hier allerdings mit unterschiedlich starker Betonung der Notwendigkeit, jeweils noch die konkreten Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen sowie unterschiedlicher Gewichtung dessen, was im Einzelfall zur Verneinung eines Notweganspruchs führen könnte (siehe BGB-RGRK, 12. Aufl. § 917 Rdn. 5; Baur in Soergel/Siebert, BGB 10. Aufl. § 917 Rdn. 5; wohl auch Staudinger/Seufert, BGB 11. Aufl. § 917 Rdn. 29; Erman/Westermann, BGB 6. Aufl. § 917 Rdn. 2; vgl. ferner Meisner/Stern/Hodes, Nachbarrecht im Bundesgebiet, 5. Aufl. § 27 I. 3. S. 554 ff sowie Palandt/Bassenge, BGB 38. Aufl. § 917 Anm. 2 b). Eine höchstrichterliche Entscheidung dazu, welcher der widerstreitenden Standpunkte den Vorzug ver-

dient, liegt bisher nicht vor; auch der dem eingangs zitierten Senatsurteil vom 26. Februar 1971 zugrunde liegende Fall nötigte nicht zu einer grundsätzlichen Stellungnahme.

Ein Notweganspruch kann jedenfalls dann nicht zugebilligt werden, wenn, wie hier, davon auszugehen ist (BU 9), daß Kraftfahrzeuge zwar vor dem Grundstück oder in seiner nächsten Nähe auf der Straße nur unter Schwierigkeiten, jedenfalls aber in benachbarten Straßen abgestellt werden können.

Der erkennende Senat hält es nicht für angängig, in Fällen, in denen es für das platzmäßig an sich mögliche Abstellen von Kraftfahrzeugen auf einem Wohngrundstück an der hierfür erforderlichen Zufahrt fehlt, grundsätzlich einen Notweganspruch zuzubilligen und nur bei Vorliegen besonderer Umstände einen solchen Anspruch zu verneinen. Es ist zwar richtig, daß den Personenkraftwagen mehr und mehr die Bedeutung eines zum allgemeinen Lebensstandard der Bevölkerung gehörenden Bedarfsartikels zukommt. Die Haltung eines Personenkraftwagens auf einem Wohngrundstück - ebenso wie das vorübergehende Abstellen solcher Fahrzeuge durch Besucher des Grundstücks - ist weitgehend üblich und auch nicht zu beanstanden. Damit ist aber noch nicht gesagt, daß ohne die Möglichkeit, Kraftwagen auf dem Grundstück abzustellen, dessen ordnungsmäßige Benutzung zu Wohnzwecken nicht mehr gewährleistet wäre; nur unter dieser Voraussetzung jedoch sieht § 917 BGB eine Verbindung mit einem öffentlichen Weg als erforderlich an. Wie der erkennende Senat schon wiederholt ausgesprochen hat, sind angesichts der Schwere des Eingriffs,

den ein Notweg für das Eigentum des Nachbarn bedeutet, bei der Beurteilung der Frage, ob eine notwendige Verbindung fehlt, strenge Anforderungen zu stellen; Gesichtspunkte der Bequemlichkeit und auch Zweckmäßigkeit rechtfertigen noch nicht die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks (s. u.a. die schon erwähnten Senatsurteile vom 15. April 1964 und vom 26. Februar 1971). Der Umstand, daß nach baurechtlichen Vorschriften der Grundstückseigentümer bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung eines Gebäudes zur Errichtung auch der notwendigen Stellplätze für den erwartungsgemäß von dem Grundstück ausgehenden Verkehr verpflichtet ist (vgl. § 69 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg), kann ebenfalls nicht von unmittelbarem Einfluß sein; daß ein allgemeiner Bedarf an Abstellflächen auf privaten Grundstücken besteht, genügt nicht für die Herleitung eines Anspruchs aus § 917 BGB.

Bei Anlegung des gebotenen strengen Maßstabes kann nicht außer acht gelassen werden, daß - zumal in größeren Städten - die Fälle überaus zahlreich sind, in denen Wohngrundstücke nicht mit einem Kraftfahrzeug erreicht werden können. Dies gilt sowohl für den städtischen Kernbereich - sei es wegen der dort von alters her überkommenen beengten Verhältnisse oder wegen erst in neuerer Zeit eingeführter Fußgängerzonen - als auch für Außenbezirke, in denen gerade moderne Wohnanlagen häufig bewußt in der Weise geplant und geschaffen werden, daß der Fahrzeugverkehr von den unmittelbar zu den Wohngrundstücken führenden Wegen ferngehalten wird. Bei solcher Sachlage kann nicht generell gesagt werden, daß ein Wohngrundstück schon deshalb, weil Kraftfahrzeuge nicht unmittelbar auf das Grundstück fahren und dort abgestellt werden können, nicht ord-

nungsmäßig zu Wohnzwecken benutzt werden kann, oder, mit anderen Worten, daß eine Zufahrtsmöglichkeit für Kraftfahrzeuge unerläßlich und damit im Sinn der gesetzlichen Regelung notwendig sei, um ein Grundstück ordnungsmäßig als Wohngrundstück nutzen zu können. Es kann deshalb hier auch nicht darauf ankommen, wie die Verhältnisse auf Nachbargrundstücken liegen. Entgegen der Ansicht der Revision ist es daher nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht nicht entscheidend auf die Lage des Grundstücks der Klägerin in einem Außenbezirk mit aufgelockerter Bauweise abgestellt hat und auch nicht darauf, daß die vergleichbaren Hausgrundstücke in dem Stadtteil H■■■■■ ganz überwiegend mit Garagen versehen sind. Daß grundsätzlich die Umstände des jeweiligen Einzelfalles zu berücksichtigen sind, schließt nicht aus, daß ein übergreifender Gesichtspunkt auch unabhängig hiervon zu der Verneinung eines Notweganspruchs führen kann.

Die Notwendigkeit einer Zufahrt für Kraftfahrzeuge zu dem Zweck, sie auf dem Grundstück abstellen zu können, könnte sich daher nur aus besonderen Umständen des Einzelfalles ergeben. Im vorliegenden Fall sind solche besondere Umstände jedoch nicht ersichtlich.

Dieselben Überlegungen, wie sie vorstehend im Hinblick auf die Benutzung des Grundstücks der Klägerin zu Wohnzwecken dargelegt worden sind, gelten auch, soweit es um die Nutzung des Grundstücks zum Zweck der Unterhaltung einer Anwaltspraxis geht. Im übrigen ist

nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht dargetan, daß sich die hinsichtlich des Abstellens von Kraftwagen bestehenden Erschwernisse nachteilig auf die Anwaltspraxis auswirken. Es kann daher offenbleiben, ob dem Bedeutung beizumessen wäre (für den Fall eines wirtschaftlichen Unternehmens vgl. das Senatsurteil vom 21. Dezember 1965, V ZR 35/63, WM 1966, 346).

3. Nach alledem ist die Revision der Klägerin mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Hill

Linden

Dr. Eckstein

Vogt

Hagen