

## **BGH: Auch nach jahrzehntelanger Duldung durch den Nachbarn entsteht KEIN gewohnheitsrechtliches Wegerecht!**

Grundstücksrecht: Ein Wegerecht kann nicht aufgrund Gewohnheitsrecht – auch nicht nach jahrzehntelanger Ausübung – entstehen. Außerhalb des Grundbuchs kann ein Wegerecht nur aufgrund schuldrechtlicher Vereinbarung oder als Notwegerecht bestehen.  
(BGH Urteil vom 24. Januar 2020 – Az.: V ZR 155/18)

**Der Fall:** Die Kläger sind Eigentümer dreier nebeneinander an einer öffentlichen Straße liegender Grundstücke, die mit drei aneinandergrenzenden Häusern bebaut sind. Im hinteren Teil der Grundstücke befinden sich baurechtlich nicht genehmigte Garagen. Die Beklagte ist Eigentümerin von Grundstücken, auf denen sich ein Weg befindet, über den die Kläger u.a. die Garagen ihrer vorne über die Straße erschlossenen Grundstücke erreichen. Die Nutzung des Weges wurde seit Jahrzehnten durch frühere Eigentümer der Grundstücke und sodann auch durch die Beklagte geduldet. Mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 erklärte die Beklagte gegenüber den Klägern die "Kündigung des Leihvertrages über das vor über 30 Jahren bestellte, schuldrechtliche Wegerecht" und begann mit dem Bau einer Toranlage. Die Kläger, die sich auf ein zu ihren Gunsten bestehendes Wegerecht, hilfsweise auf ein Notwegerecht berufen, verlangen von der Beklagten, die Sperrung des Weges zu unterlassen.

### Entscheidung des BGH:

- Ein Wegerecht aufgrund Gewohnheitsrecht kann in einem konkreten Rechtsverhältnis, das lediglich einzelne Grundstücksnachbarn betrifft, nur durch eine schuldrechtliche Vereinbarung oder aber als Notwegerecht entstehen. Durch jahrelange Übung wird ein solches Recht jedoch nicht begründet.
- Bei bloßen schuldrechtlichen Vereinbarungen beschränken sich getroffene Regelungen jedoch nur auf die jeweiligen Vertragspartner – derartige Vereinbarungen erlöschen im Veräußerungsfall
- Ein Notwegerecht steht Grundstückeigentümern nur dann zu, wenn z.B. eine ordnungsgemäße Benutzung des Grundstückes nur durch eine Zufahrt über ein fremdes Grundstück möglich wäre. Im vorliegenden Fall muss das Gericht der I. Instanz nun entscheiden, ob den Klägern ein solches Notwegerecht zusteht. Soweit die Grundstücke nur zu Wohnzwecken genutzt werden, scheidet ein Notwegerecht aus, da die Garagen baurechtlich nicht genehmigt und mangels Erschließung nicht genehmigungsfähig sind. Sofern die Grundstücke gewerblich genutzt werden, kommt ein Notwegerecht hingegen grundsätzlich in Betracht, da bei einem Gewerbegrundstück etwa Be- und Entladevorgänge sowie das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf einem verbindungslosen Grundstücksteil für die ordnungsmäßige Benutzung erforderlich sein und damit für diesen Teil eine Zufahrt erforderlich machen können.

Lesen Sie hier die aktuelle Pressemitteilung: <https://www.bundesgerichtshof.de/Shared-Docs/Pressemitteilungen/DE/2020/2020012.html>

Ein Beitrag von RAin Alexandra Novak – Kanzlei von Düsterlho, Rothammer & Partner