

Auch hohes Alter verschafft keinen Anspruch auf Notwegerecht für Zufahrt mit dem Auto!

1. Ein Wohngrundstück muss mit dem Auto erreichbar sein, so etwa im Hinblick auf die Müllentsorgung oder die Belieferung mit Brennstoffen oder sperrigen Gütern.
2. Es ist aber ausreichend, wenn das Wohngrundstück mit dem Auto angefahren und der Eingang des Hauses von dieser Stelle aus in zumutbarer Weise – auch mit sperrigen Gegenständen – erreicht werden kann. Das ist auch dann der Fall, wenn der Zugang über eine Treppe führt. Dass es bequemer wäre, den Hauseingang mit dem Auto anfahren zu können, rechtfertigt kein Notwegerecht.
3. Auch wenn die Eigentümer eines Grundstücks den Nachbarn jahrelang gestattet haben, über ihr Grundstück auf deren Nachbargrundstück zu gelangen, können die Eigentümer dieses Grundstücks diese Gestattung jederzeit widerrufen und das Unterlassen des Betretens ihres Grundstücks seitens der Nachbarn fordern.

BGH, Urteil vom 22.01.2016 – V ZR 116/15, Volltext: IMRRS 2016, 1177 – BeckRS 2016, 03685
BGB §§ 917, 1004

Problem/Sachverhalt

Direkt von der öffentlichen Straße aus können die Kläger ihr Wohnhaus nur über eine Treppe erreichen, die einen Höhenunterschied von 8 m überwinden muss. Es führt zwar auch ein Fahrweg zum Haus der Kläger, der verläuft indes über das Grundstück der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Ein vertragliches oder dingliches Nutzungsrecht steht den Klägern daran nicht zu. Trotzdem fuhren die Kläger jahrelang mit dem Auto über diesen Weg zu ihrem Haus, bis die WEG es den Klägern verbot. Die WEG ist der Meinung, dass die Kläger ihre Treppe so ausbauen könnten, dass sie darüber auch mit sperrigen Gegenständen ihr Haus erreichen könnten; im Übrigen stelle es eine hinzunehmende Unbequemlichkeit dar, dass die Kläger den Eingang ihres Hauses nur über die Treppe erreichen könnten. Die inzwischen hochbetagten Kläger meinen demgegenüber, sie hätten einen Anspruch auf stufenlose Erreichbarkeit ihres Hauses, und verklagen die WEG auf Einräumung eines Notwegerechts Zug um Zug gegen Zahlung einer angemessenen Notwegerechte nebst angemessenen Unterhaltskosten.

Entscheidung

Die Klage bleibt aus den in den Leitsätzen ersichtlichen Gründen in allen Instanzen ohne Erfolg. Ergänzend weist der BGH die Kläger darauf hin, dass es

ihr Problem sei, falls die zum Hauseingang führende Treppe nicht mehr den aktuellen DIN-Vorschriften entsprechen und für den Transport von Waren und Gütern nicht (mehr) geeignet sein sollte; denn dann obliege es den Klägern, den Zugang über die Treppe ordnungsgemäß herzurichten. Wie teuer ein Aufzug anstelle oder neben der Treppe wäre, sei unerheblich, weil eine **angemessene Nutzung des Grundstücks bereits durch eine funktionsfähige Treppe gewährleistet** sei. Auch das **(hohe) Alter der Kläger sei unerheblich**, denn maßgebend sei eine **objektive Betrachtung**; auf die **persönlichen Bedürfnisse des jeweiligen Eigentümers komme es nicht an** (Verweis auf BGH, Urteil vom 18.10.2013 – V ZR 278/12, IMR 2014, 260).

Praxishinweis

Die Entscheidung enthält keine Neuigkeiten, sondern entspricht den Grundsätzen, die der BGH zuletzt im Urteil vom 18.10.2013 (zu einem vergleichbaren Fall) aufgestellt hat. Die Rechtsprechung zum Notwegerecht ist (übertrieben?) streng, und das konsequent seit vielen Jahren.

*RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Dr. David Greiner, Tübingen*