

48. 1. Kann der Notweg über ein Nachbargrundstück nur in Höhe des Erdbodens beansprucht werden?

2. Wird das Recht auf den Notweg durch das Bestehen einer schuldrechtlichen Gebrauchsbefugnis (Miete) ausgeschlossen?

3. Kann ein Notwegrecht auch dann entstehen, wenn von zwei einheitlich eingerichteten, aber rechtlich selbständigen Grundstücken das eine durch Zwangsversteigerung in fremde Hand gelangt?

BGB. §§ 917, 918.

V. Zivilsenat. Urtr. v. 5. Mai 1938 i. S. S. Bank (Kl.) w. Frau L. (Bekl.). V 241/37.

- I. Landgericht Frankfurt a. M.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Klägerin betreibt auf ihrem Edgrundstück von 9,13 ar an der Stift- und Kellerstraße in W. eine Großgarage. Drei sich südwestlich anschließende Grundstücke von nur 3,69 ar Gesamtgröße stehen im Eigentum der Beklagten. Beide Parteien haben ihre Grundstücke aus Zwangsversteigerungen erworben. Mit der Klage begehrt die Klägerin, daß die Beklagte das Ein- und Ausfahren von Kraftwagen über ihre Grundstücke in die Garagenhallen der Klägerin dulde. Zur Begründung hat sie vorgetragen: Eigentümer aller vier Grundstücke sei früher ein Kaufmann S. gewesen, der darauf einen einheitlichen Garagenbetrieb eingerichtet habe. Bei dieser einheitlichen Benutzung sei es auch nach dem Auseinanderfallen des Eigentums — Ende 1930 — geblieben; denn ihr (der Klägerin) Angestellter D., durch den sie das Unternehmen betreibe, habe mit dem Mieter der Beklagten einen Vertrag geschlossen, laut dessen er deren Anwesen für die Zwecke der Garage benutzen dürfe. In Wirklichkeit bestehe aber zugunsten ihres Grundstücks ein Notwegrecht, das mit der Klage geltend gemacht werde.

Die örtlichen Verhältnisse stellt das Oberlandesgericht dahin fest: Im Erdgeschoß der auf dem Grundstücke der Klägerin stehenden Großgarage befinde sich eine Tankstelle. Im ersten Obergeschoß lägen eine große Garagenhalle und zwei nach oben führende Treppenhäuser. Das zweite Obergeschoß enthalte neben einer weiteren Garagenhalle mehrere Wohnungen. Dann folgten Bodenräume. Die Kellerstraße steige von der Stiftstraße ziemlich steil nach Südwesten an. Oben münde die Weißstraße ein, die aus noch größerer Höhe komme und dort (im Südosten des Gesamtanwesens) mit dem Boden der Halle im zweiten Geschoß der Großgarage sowie mit dem Betondach einer kleinen, auf dem Grundbesitz der Beklagten erbauten Garagenhalle in gleicher Höhe liege. Daher fahre man von der Weißstraße aus über das vorerwähnte Betondach in die dort zu öffnende Halle im zweiten Obergeschoß des Gebäudes der Klägerin. Umgekehrt gehe die Ausfahrt daraus. Auch die große Halle im ersten Obergeschoß habe ursprünglich nur eine Verbindung mit der Straße — der Kellerstraße — gehabt; von dieser fahre man nämlich auf das

Anwesen der Beklagten und dann durch die kleine Halle daselbst hindurch, die eine Öffnung nach der Halle der Klägerin habe. Später sei eine zweite Verbindung dieser großen unteren Halle zur Kellerstraße geschaffen worden, die aus der Halle unmittelbar zur Straße führe.

Die Klägerin hatte geltend gemacht, diese neue Ein- und Ausfahrt in die untere Halle genüge den Anforderungen sicheren Verkehrs nicht, sodaß zwei Einfahrten notwendig seien. Die obere Halle aber könne nur auf dem Wege über das Betondach der kleinen Garage der Beklagten erreicht werden; denn mit ganz erheblichen Kosten einen Aufzug zu errichten, könne ihr (Klägerin) nicht zugemutet werden. Das Recht auf den Notweg ergebe sich aus § 917, § 918 Abs. 2 BGB. Das Bauwerk der Beklagten sei nur eine Ergänzung und ein Bestandteil des Gebäudes der Klägerin, das insoweit auf das Nachbarkanwesen übergreife, und sei für ihre Großgarage lebensnotwendig.

Die Klage war in den Vorinstanzen abgewiesen worden. Die Revision der Klägerin hatte nur wegen der Verbindung zum zweiten Obergeschoß ihrer Garagenhalle dahin Erfolg, daß die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen wurde.

Aus den Gründen:

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Der Tatbestand des § 917 BGB. sei nicht gegeben. Das erste Obergeschoß des Garagengebäudes der Klägerin stehe in unmittelbarer Verbindung mit der Kellerstraße durch die neu eingerichtete — ausreichende und auch verbesserungsfähige — Einfahrt. Beim zweiten Obergeschoß könne dahingestellt bleiben, ob der Einbau eines Aufzugs zu hohe Kosten erfordern würde; denn hier fehle die andere Voraussetzung des § 917, die ordnungsmäßige Benutzung. Auch verstehe das Gesetz unter Notweg nur eine Verbindung „über die natürliche Grundstücksoberfläche“, nicht auch über Bauwerke. Ferner sei das zweite Obergeschoß von vornherein nicht ausschließlich für eine Benutzung als Garage vorgesehen gewesen, der vordere Teil werde zu Wohnungen verwendet; der Klägerin sei, wenn sie einen Aufzug nicht einbauen könne oder wolle, zuzumuten, das zweite Obergeschoß ganz für andere Zwecke als für die Garage zu verwenden. Zudem habe sie das Anwesen der Beklagten kraft Mietvertrags in Besitz und könne es, so wie mit der Klage beansprucht, ohnedies befahren. Ein Überbau im Sinne des § 912 BGB. liege nicht vor,

da die Gebäude unstreitig zu einer Zeit erbaut seien, als die Grundstücke demselben Eigentümer gehörten. Schikane (§ 226 BGB.) lasse sich der Beklagten nicht vorwerfen.

1. (Dem Berufungsgericht wird zunächst beigetreten in der Versagung des Anspruchs auf eine zweite Einfahrt zum ersten Obergeschoß der Garage der Klägerin. Sodann wird weiter dargelegt:)

2. Der Garage im zweiten Obergeschoß als solcher fehlt die unmittelbare (kein fremdes Grundstück benutzende) Verbindung mit der Straße; nach dem vom Berufungsgericht zugrunde gelegten Sachverhalt läßt sich eine solche Verbindung auch nicht durch Benutzung anderer Grundstücke auf anderem Wege als bisher, sondern nur durch Einbau eines Aufzugs vom ersten zum zweiten Obergeschoß schaffen. In der Revisionsinstanz muß unterstellt werden, daß dieser Einbau so unverhältnismäßig kostspielig wäre, daß die Wirtschaftlichkeit der Garagenanlage unterbunden würde. Wäre dem aber so, dann fehlte dem zweiten Obergeschoß für die Zwecke der Benutzung als Garagenhalle die erforderliche unmittelbare, fremde Grundstücke vermeidende Verbindung zu einem öffentlichen Wege, so daß die Beschaffung eines „Notwegs“ in Frage käme.

a) Dem darauf gerichteten Anspruch hält das Berufungsgericht entgegen, der Besitz kraft Mietvertrags biete der Klägerin die Möglichkeit zur gewünschten Fahrbenutzung. Die Revision hält das für rechtsirrig, weil dem Grundstücke die Verbindung auch dann fehle, wenn sein Eigentümer auf Grund nur schuldrechtlichen Vertrags den Weg benutzen könne. Dem ist, auch wenn man den Notweganspruch nur durch eine sichere Verbindung als beseitigt ansieht (vgl. JW. 1925 S. 474 Nr. 18), in dieser Allgemeinheit nicht beizutreten. Es lassen sich sehr wohl Verträge schuldrechtlicher Art denken, durch die der Eigentümer ebenso wie durch ein dingliches Recht ausreichend gesichert ist, so daß für ihn während der Vertragszeit keine Wege-Notlage mehr angenommen werden darf. Der bislang vorgelegte Mietvertrag aber gewährt eine solche Sicherheit nicht; er ist kurzfristig zu jedem Monatsende kündbar, nicht mit der Beklagten, sondern deren Mieter geschlossen und an mancherlei Bedingungen geknüpft, die bislang nicht geklärt worden sind. Nach dem Vortrag der Klägerin könnte es scheinen, als ob nicht mehr der vorgelegte, sondern ein neuer Vertrag gelte. Ob dieser, wie die Klägerin meint, wegen Wuchers nichtig ist, was von Amts wegen zu prüfen wäre, läßt sich zur Zeit nicht über-

sehen. Die bisherige Begründung im angefochtenen Urteile reicht also nicht aus, die Klage schon wegen des Mietbesitzes der Klägerin abzuweisen.

b) Nicht zu billigen ist auch die Ansicht des Berufungsgerichts, ein Notweg könne nur über den Grund und Boden selbst führen. In gebirgigen Gegenden, unter Umständen aber auch sonst (vgl. RG. im Recht 1914 Rpr. Nr. 211), kann es vorkommen, daß ein Notweg oberhalb des Bodens oder unter ihm der einfachste, zweckmäßigste und auch für den Verpflichteten günstigste ist.

c) Nicht genügend geklärt erscheint bislang die Frage, ob sich aus der Art der Benutzung des Grundstücks der Klägerin Gründe gegen den Notweganspruch ergeben. Es läßt sich nicht mit dem Berufungsgericht der Rechtsatz aufstellen, die Benutzung von oberen Stockwerken eines Gebäudes als Garage könne nur dann als ordnungsmäßig angesehen werden, wenn im Gebäude von vornherein die dafür erforderlichen Anlagen vorhanden seien oder ohne Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken eingebaut werden könnten. Nur aus der Betrachtung des Einzelfalls kann über die im wesentlichen wirtschaftliche Frage der ordnungsmäßigen Benutzung befunden werden. Nach dem Vortrag der Parteien liegt aber hier der Fall so, daß das zweite Obergeschoß von vornherein seine Fahrverbindung zur Weilstraße über ein damals im selben Eigentum stehendes Grundstück besaß, fremdes Eigentum also nicht in Anspruch genommen wurde. In technisch-wirtschaftlich günstiger Weise hatte danach der Eigentümer des Gesamtanwesens, statt etwa eine Brücke zur Weilstraße zu bauen, durch den einen Bau der kleinen Garage auf der anstoßenden Parzelle zwei Zwecke erreicht, den Fahrweg zum zweiten Obergeschoß und einen neuen Garagentraum mit Durchfahrt zum ersten Geschoß. Die Ordnungsmäßigkeit dieser Benutzung des Gesamtanwesens durch den Eigentümer kann nicht etwa aus dem Grunde verneint werden, weil er es unterlassen habe, im Wege des § 890 BGB. die vier Grundstücke rechtlich zu vereinigten oder die kleinen dem großen als Bestandteil zuschreiben zu lassen. War aber die Ordnungsmäßigkeit einmal gegeben, so widerspricht es dem Sinn von § 918 Abs. 2 BGB., sie dann zu verneinen, wenn eines der Anwesen an einen andern — hier im ebenso zu bewertenden Wege der Zwangsversteigerung — veräußert wird. Dem grundsätzlich gegenteiligen Standpunkt der beiden Instanzgerichte kann nicht beigetreten werden.

Auch bei Anwendung des § 918 Abs. 2 BGB. bleibt Voraussetzung, daß eine Wegenotlage besteht, daß also ein Notweg erforderlich ist. Dies wäre aber, wie das Berufungsgericht schon zum ersten Obergerchoß ausgeführt hat, zu verneinen, wenn der Eigentümer durch eigene zumutbare, keine unverhältnismäßig hohen Kosten verursachende Maßnahmen Abhilfe schaffen könnte, wodurch er sich ja auch die Notwegvergütungen ersparte. Diese Prüfung für den Einbau eines Aufzugs vorzunehmen, muß dem Oberlandesgericht überlassen werden. Im Zusammenhang damit wird auch zu erörtern sein, wie groß der obere Garagenraum im Verhältnis zu den — nach Zahl und Bedeutung zu ermittelnden — Wohnungen und andererseits zu den übrigen Großgarageeinrichtungen ist, sowie ob ein Aufgeben der teilweisen Benutzung des zweiten Obergerchoßes zu Garagezwecken wirtschaftlich tragbar und nach Lage der Umstände zumutbar ist.

3. (Es folgen Ausführungen über das Nichtzutreffen der §§ 226, 226 BGB. usw.)