

25. Zum Begriffe der ordnungsmäßigen Benutzung eines Grundstücks, für das die Dablung eines Notwegs verlangt wird.

BGB § 917.

V. Zivilsenat. Ur. v. 20. März 1912 i. S. S. (Bell.) w. Stadtgemeinde D. (Kl.). Rep. V. 316/11.

- I. Landgericht Danzig.  
 II. Oberlandesgericht Marienwerder.

Die klagende Stadtgemeinde ist Eigentümerin des sog. „Bodenbruchs“, eines 164 ha großen Wiesen- und Weidegrundstücks, dessen nördliche Seite an den Kladauwall grenzt, während die schmalere, östliche Seite an die Besizung des Beklagten G. Blatt 7 anstößt. Der Bodenbruch, der seit wenigstens 1890 in größeren und kleineren Parzellen an verschiedene Personen verpachtet worden war und anfangs 1908 von neuem auf 12 Jahre in derselben Weise verpachtet worden ist, steht nach Westen hin durch einen zu dem Orte L. führenden Weg mit einer öffentlichen Straße in Verbindung. Nach Osten hin konnte früher der die Besizung des Beklagten von Norden nach Süden durchschneidende öffentliche Landweg G.-W. über den Kladauwall erreicht werden. Die Benutzung des Kladauwalles wurde jedoch im Jahre 1907 von der zuständigen Deichbehörde unterjagt und nur noch für die Feuernte des Jahres 1908 freigegeben. Infolgedessen forderte die Klägerin von dem Beklagten die Einräumung eines Notwegs, der von der Nordostecke des Bodenbruchs unterhalb des Kladauwalles zu dem Landwege G.-W. führen sollte. Das Landgericht wies die Klage ab, wogegen das Oberlandesgericht dem Beklagten aufgab, der Klägerin einen Notweg von ihrem „Bodenbruch“ über sein Grundstück G. Blatt 7 zum Gehen, Reiten, Fahren und Viehtreiben in einer Breite von 3 Metern, gegen eine jährlich im voraus zu entrichtende Rente, bis zum Landweg G.-W. zu gewähren. Auf die Revision des Beklagten wurde das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zurückverwiesen.

#### Gründe:

„Das Berufungsgericht führt zwar aus, daß im Sinne des § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB. unter der ordnungsmäßigen Benutzung eines Grundstücks eine solche zu verstehen sei, wie sie sich aus der Größe, Lage, Kulturart und Umgebung des Grundstücks, ohne Rücksicht auf etwaige persönliche Bedürfnisse und spekulative Absichten, für den Eigentümer ergebe. Es meint jedoch, daß eine ordnungsmäßige Benutzung auch durch Verpachtung stattfinden könne, wenn nur feststehe, daß nach den natürlichen Verhältnissen die pachtweise Ausnutzung des Grundstücks, sei es im ganzen, sei es in einzelnen Parzellen, für

jeden Eigentümer zweckdienlich sei. Dies sei aber hier der Fall. Auch wenn man dem Sachverständigen B. darin beipflichten wolle, daß sich die zweckmäßige Ausnutzung einer 164 ha großen, zusammenhängenden Wiesenfläche durch Einführung einer vom Grundstücke selbst oder von der Nachbarschaft aus zu leitenden Weidewirtschaft bewerkstelligen lasse, so könne doch die Klägerin auf diese Bewirtschaftungsweise nicht beschränkt werden. Die Verpachtung in Einzelparzellen an die auf größeren Futtererwerb angewiesenen Gutbesitzer der Nachbarschaft, wie sie seit vielen Jahren gehandhabt werde, stelle gleichfalls eine ordnungsmäßige Benutzung dar. Das Berufungsgericht sieht ferner als erwiesen an, daß zwei der gegenwärtigen Pächter, von denen der eine sich auf dem Pachtland angebaut habe, auf eine nahe Verbindung mit den östlich gelegenen Ortschaften angewiesen seien, und es folgert schon hieraus die Notwendigkeit eines östlichen Verbindungswegs an Stelle des von der Deichbehörde gesperrten Weges über den Klabaumwall, einerlei, ob die Verbindung nach Westen hin, wie die Klägerin behaupte, durch Überschwemmungen der Kladau leicht unterbrochen werden könne, oder ob die Gefahr derartiger Unterbrechungen nicht bestehe. Einen zweiten Grund für die Notwendigkeit eines östlichen Verbindungswegs findet das Gericht mit der Klägerin darin, daß die Verpachtung zu angemessenen Preisen nicht zu erzielen sei, wenn die Bewohner der östlich gelegenen Ortschaften als Pächter nicht mehr in Betracht kämen.

Diese Ausführungen werden von der Revision mit Recht beanstandet. Nach § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB. kann, wenn einem Grundstücke die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege fehlt, der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, daß sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Das Gesetz durchbricht damit zu Ungunsten der Nachbarn den Grundsatz des § 903 BGB., daß der Eigentümer eines Grundstücks andere von jeder Einwirkung darauf ausschließen kann. Es beschränkt jedoch die Durchbrechung auf die Notlage eines anderen Grundstücks und es räumt nur dem Eigentümer dieses anderen Grundstücks (oder dem Träger eines grundstücksgleichen Rechts, § 1017 BGB., Artt. 63, 68 EinfGes. z. BGB.) die Befugnis ein, von den Nachbarn die Duldung eines Notwegs zu fordern.

Daher ist es zwar richtig, daß ein anderer, als der Eigentümer des notleidenden Grundstücks, z. B. der Pächter, die Nachbarn auf Einräumung eines Notwegs nicht in Anspruch nehmen kann, und es ist nicht minder richtig, daß der Eigentümer hierzu auch dann befugt ist, wenn er sein Grundstück, statt es selbst zu bewirtschaften, einem Pächter zur Benutzung überläßt. Denn für die Beantwortung der Frage, ob einem Grundstücke die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege fehlt, ist es grundsätzlich gleichgültig, ob der Eigentümer, oder ein Pächter, oder ein anderer Berechtigter die Benutzung ausübt. Das Gesetz erkennt aber immer nur die Notlage des Grundstücks, nicht das Bedürfnis des einzelnen Eigentümers oder des zufällig sonst zur Benutzung Berechtigten als schutzbedürftig an. Wenn es auch den Eigentümer, als den berufenen Vertreter des Grundstücks, in allen Fällen zur Geltendmachung der Schutzbedürftigkeit gegenüber den Nachbarn für allein befugt erklärt, so gewährleistet es ihm doch nur die zur ordnungsmäßigen unmittelbaren Benutzung erforderliche Wegverbindung. Das Berufungsgericht irrt deshalb in der Annahme, daß der Eigentümer die Duldung eines Notwegs auch dann beanspruchen könne, wenn er genötigt sei, sein Grundstück zu verpachten, wenn er es aber ohne den Notweg nicht zu einem angemessenen Preise verpachten könne. Allerdings sind nach § 99 Abs. 3 BGB. Früchte einer Sache auch die Erträge, die die Sache vermöge eines Rechtsverhältnisses gewährt, und man darf insofern wohl von einer Benutzung des Grundstücks durch Verpachtung sprechen. Eine solche durch Begründung eines Rechtsverhältnisses vermittelte Benutzung ist jedoch keine ordnungsmäßige Benutzung des Grundstücks im Sinne des § 917 Abs. 1 Satz 1 a. a. D. Der Eigentümer kann die Duldungspflicht der Nachbarn durch eine willkürliche Handlung weder herbeiführen, noch vergrößern (vgl. § 918 Abs. 1 BGB.). Die Verpachtung ist aber eine willkürliche Handlung des Eigentümers, weil ihre Notwendigkeit immer nur auf seinen persönlichen Verhältnissen beruhen kann. Läßt sich die unmittelbare Benutzung des Grundstücks ohne eine neue Wegeverbindung ordnungsmäßig bewerkstelligen, so kann der Eigentümer den Notweg weder für sich noch für seinen Pächter fordern, eben weil seinem Grundstück eine Wegeverbindung nicht fehlt. Mangelt dagegen dem Grundstücke die notwendige Ver-

bindung mit einem öffentlichen Wege, so sind die Nachbarn auch ohne Verpachtung zur Duldung des Notwegs verpflichtet und ihre Verpflichtung kann durch die Verpachtung nicht vergrößert werden. Ob die Verpachtung im ganzen oder in einzelnen Teilen erfolgt, macht dabei keinen Unterschied. Die Stellung der Nachbarn kann im Falle der Teilverpachtung nicht ungünstiger sein, als im Falle der Teilveräußerung, für den § 918 Abs. 2 Satz 1 B.W. ausdrücklich bestimmt, daß die Eigentümer der Teile nur im Verhältnisse zueinander Anspruch auf einen Notweg haben.

Das Berufungsgericht hätte demgemäß bei Entscheidung der Frage, ob dem Bodenbruch die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege fehlt, weder die größere oder geringere Möglichkeit einer Verpachtung, noch die persönlichen Bedürfnisse und Lebensverhältnisse der gegenwärtigen Pächter berücksichtigen dürfen, vielmehr prüfen müssen, ob der Bodenbruch nach seiner Größe, Lage, Kulturart und Umgebung nur dann sachgemäß bewirtschaftet (unmittelbar benutzt) werden kann, wenn er noch eine weitere Verbindung mit einem öffentlichen Wege, insbesondere die beanspruchte Verbindung mit dem östlich vorbeiführenden Landwege G.W. erhält. Das Berufungsgericht scheint zwar mit dem Sachverständigen P. annehmen zu wollen, daß der westliche Verbindungsweg zur sachgemäßen Bewirtschaftung ausreiche, eine ausdrückliche Feststellung hat es jedoch in dieser Hinsicht bisher nicht getroffen. Insbesondere hat es bisher nicht erörtert, ob die angebliche Gefahr einer öfteren Unterbrechung des westlichen Verbindungswegs durch Überschwemmungen zu der Annahme führen könnte, es fehle an der zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendigen Verbindung mit einem öffentlichen Wege. Es hat aber auch nicht genügend berücksichtigt, daß die Verpflichtung der Nachbarn zur Duldung des Notwegs nur insoweit besteht, als ein wirkliches Bedürfnis vorliegt. Dieses Bedürfnis kann sachlich und vor allem örtlich beschränkt sein. Bei einem 164 ha großen, von Westen nach Osten sich fast 2 km lang hinziehenden Grundstücke, das nur nach Westen hin mit einem öffentlichen Wege in Verbindung steht, ist möglicherweise die ordnungsmäßige Bewirtschaftung einzelner Teile für jeden Benutzer nur mittels einer zweiten Wegeverbindung zu bewerkstelligen, sei es, daß der Weg für alle oder nur für gewisse Zwecke der Bewirtschaftung zu dienen

---

hat. Besteht ein so beschränktes Bedürfnis des Grundstücks der Klägerin, so kann ihr für das Grundstück auch nur ein entsprechend beschränkter Notweg zugebilligt werden.“