

**letzte Aktualisierung:** 8.5.2025

BGH, Urt. v. 14.3.2025 – V ZR 79/24

**BGB § 917 Abs. 1**

**Umfang eines Notwegerechts; Zufahrt zum gefangenen Wohngrundstück mit Kraftfahrzeugen**

Das Notwegrecht des Eigentümers eines verbindungslosen („gefangenen“) Wohngrundstücks umfasst grundsätzlich auch die Zufahrt mit Kraftfahrzeugen zum Zwecke des Parkens auf dem verbindungslosen Wohngrundstück (Fortführung von Senat, Urteil vom 12. Dezember 2008 – V ZR 106/07, NJW-RR 2009, 515).



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 79/24

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 917 Abs. 1

Das Notwegrecht des Eigentümers eines verbindungslosen („gefangenen“) Wohngrundstücks umfasst grundsätzlich auch die Zufahrt mit Kraftfahrzeugen zum Zwecke des Parkens auf dem verbindungslosen Wohngrundstück (Fortführung von Senat, Urteil vom 12. Dezember 2008 - V ZR 106/07, NJW-RR 2009, 515).

BGH, Urteil vom 14. März 2025 - V ZR 79/24 - OLG Schleswig  
LG Kiel

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. März 2025 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterinnen Haberkamp, Laube und Dr. Grau

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts vom 4. April 2024 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten entschieden worden ist.

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Kiel vom 27. Oktober 2023 wird insgesamt zurückgewiesen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren tragen die Kläger.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1

Die Parteien sind Grundstücksnachbarn. Die Grundstücke sind durch Teilung eines ursprünglich einheitlichen Grundstücks entstanden. Die Kläger sind Eigentümer des vorderen, an der Straße gelegenen Grundstücks. Das in der zweiten Baureihe liegende Grundstück, das keine Anbindung an eine öffentliche

Straße hat, ist mit einem Doppelhaus bebaut und nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Die Beklagte ist Sondereigentümerin einer der Doppelhaushälften und hat diese vermietet. Die Kläger akzeptieren ein Notwegrecht und dulden die Nutzung ihres Grundstücks als Zufahrt zu dem Grundstück der Beklagten, dies jedoch nicht zum Zwecke des Parkens.

- 2 Mit der Klage verlangen die Kläger die Zahlung einer Notwegrente in Höhe von 267 € Zug um Zug gegen Duldung eines Notwegrechts, das das Überfahren mit Kraftfahrzeugen zum Zwecke des Parkens nicht umfasst, hilfsweise für den Fall, dass das Notwegrecht auch das Befahren zum Zwecke des Parkens umfasst, die Zahlung einer Notwegrente von 313 €. Sie verlangen ferner die Feststellung, dass sie das Notwegrecht mit dem näher beschriebenen Inhalt anerkannt haben. Darüber hinaus soll die Beklagte es unterlassen, nutzungsberechtigten Dritten die Fahrt mit Kraftfahrzeugen über das Grundstück zum Zwecke des Parkens zu erlauben. Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung einer Notwegrente in Höhe von 313 € Zug um Zug gegen Duldung eines uneingeschränkten Notwegrechts verurteilt und die Klage im Übrigen abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Oberlandesgericht die Beklagte zur Zahlung einer Notwegrente von 267 € Zug um Zug gegen Duldung eines Notwegrechts verurteilt, das nicht das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu Parkzwecken erfasst, es sei denn, dass dies im Einzelfall aus wichtigem Grund zwingend notwendig ist. Es hat die Beklagte zudem verurteilt, es zu unterlassen, Nutzungsberechtigten und Dritten die Fahrt mit Kraftfahrzeugen über das Grundstück der Kläger zum Zwecke des Parkens auch insoweit zu erlauben, als dies nicht im Einzelfall aus wichtigem Grund zwingend notwendig ist. Ferner hat es festgestellt, dass die Kläger das Notwegrecht der Beklagten anerkannt haben und die Ausübung dieses Rechts ermöglichen. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision

will die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erreichen. Die Kläger beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

3           Das Berufungsgericht meint, das Notwegrecht der Beklagten aus § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB berechne nicht dazu, das Grundstück der Kläger zu dem Zweck zu überfahren, auf dem eigenen Grundstück zu parken. Die Kläger hätten die Benutzung ihres Grundstücks nur in dem Umfang zu dulden, der erforderlich sei, um dem Grundstück der Beklagten die Verbindung mit dem öffentlichen Weg zu verschaffen. Dazu gehöre das Parken nicht. Es liege auf der Hand, dass das Grundstück der Kläger deutlich intensiver beeinträchtigt werde, wenn es auch zu dem Zweck überfahren werden dürfte, auf dem Grundstück der Beklagten zu parken. Die weitaus meisten Autofahrten dienten dem Transport von Personen und nicht von Gegenständen. Werde ein „Parkverbot“ verhängt und befolgt, so werde deshalb die Gesamtzahl der Überfahrten voraussichtlich deutlich verringert. Zwar könne die Einschränkung des Notwegrechts zu Abgrenzungsschwierigkeiten führen, auch sei der Begriff des Parkens unscharf. Unüberwindlich seien diese Schwierigkeiten aber nicht.

II.

4           Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

5           1. Ausgangspunkt ist, dass ein Notwegrecht der Beklagten gemäß § 917 Abs. 1 BGB besteht. Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg, kann der Eigentümer nach § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB von den Nachbarn verlangen, bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung zu dulden. Diese Voraussetzungen liegen vor. Das zu Wohnzwecken genutzte Grundstück der Beklagten ist nicht mit einem öffentlichen Weg verbunden, es ist „gefangen“. Dementsprechend gewähren die Kläger der Beklagten das Recht, einen bestimmten Bereich ihres Grundstücks als Zufahrt zur Herstellung der erforderlichen Verbindung zu nutzen. Soweit die Kläger die Zufahrt über ihr Grundstück zu dulden haben, müssen sie auch Nutzungsberechtigten des Grundstücks der Beklagten wie insbesondere Mietern die Zufahrt gewähren. Diese sind zwar nicht selbst notwegberechtigt, können das Notwegrecht aber entsprechend § 986 Abs. 1 Satz 1 BGB den Klägern entgegenhalten (vgl. Senat, Urteil vom 10. Juli 1963 - V ZR 32/62, NJW 1963, 1917, 1918; Urteil vom 5. Mai 2006 - V ZR 139/05, NJW-RR 2006, 1160 Rn. 6). Die Kläger haben im Gegenzug einen Anspruch auf eine Notwegrente (§ 917 Abs. 2 BGB).

6           2. Damit stellt sich die Frage, ob das zugunsten der Beklagten bestehende Notwegrecht gemäß § 917 BGB auch die Zufahrt zum Zwecke des Parkens auf dem eigenen Grundstück umfasst.

7           a) Soweit es um die vorgelagerte Frage geht, ob ein Notwegrecht besteht, weil einem Wohngrundstück eine für die ordnungsmäßige Benutzung notwendige Verbindung i.S.v. § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB fehlt, kommt es nach ständiger Rechtsprechung nur auf die Erreichbarkeit des Grundstücks mit Kraftfahrzeugen an (vgl. Senat, Urteil vom 12. Dezember 2008 - V ZR 106/07, NJW-RR 2009, 515

Rn. 24). Das setzt nicht voraus, dass das Kraftfahrzeug bis vor den Eingangsbereich des auf einem Grundstück aufstehenden Gebäudes fahren kann. Vielmehr ist es ausreichend, wenn das Kraftfahrzeug unmittelbar an das Wohngrundstück heranfahren kann und der Eingangsbereich von dieser Stelle aus in zumutbarer Weise - auch mit sperrigen Gegenständen - erreicht werden kann (vgl. Senat, Urteil vom 18. Oktober 2013 - V ZR 278/12, NJW-RR 2014, 398 Rn. 12). Von der Erreichbarkeit des Grundstücks zu unterscheiden ist das Interesse eines Eigentümers, auf sein Grundstück zu fahren und den Personenkraftwagen dort abzustellen. Grenzt das Grundstück, für das ein Notweg beansprucht wird, an eine öffentliche Straße, so kann es mit Personenkraftwagen angefahren werden. Damit ist seine ordnungsmäßige Benutzung zu Wohnzwecken selbst dann gewährleistet, wenn keine Personenkraftwagen auf dem Grundstück abgestellt werden können (vgl. Senat, Urteil vom 19. November 2021 - V ZR 262/20, NJW-RR 2022, 522 Rn. 9 mwN; Urteil vom 24. Januar 2025 - V ZR 51/24, NZM 2025, 226 Rn. 7). Infolgedessen ist dem Eigentümer eines Wohngrundstücks, das mit seiner Vorderseite an einem öffentlichen Weg liegt, nicht deshalb ein Notwegrecht zuzubilligen, weil sich auf einem verbindungslosen (hinteren) Teil seines Grundstücks „gefangene“ Garagen oder Stellplätze befinden. Anders kann es allerdings bei einem gewerblich genutzten Grundstück liegen; für eine ordnungsmäßige (gewerbliche) Grundstücksnutzung kann die Erreichbarkeit des verbindungslosen Grundstücksteils mit Kraftfahrzeugen nach den Umständen des Einzelfalls erforderlich sein (eingehend zum Ganzen Senat, Urteil vom 24. Januar 2020 - V ZR 155/18, NJW 2020, 1360 Rn. 28 ff.).

8

b) Hier geht es aber nicht lediglich um die Erreichbarkeit eines verbindungslosen Grundstücksteils. Vielmehr hat das Grundstück der Beklagten keinerlei Anbindung an eine öffentliche Straße; es ist insgesamt „gefangen“ und

kann mit Kraftfahrzeugen nur über das Grundstück der Kläger angefahren werden. Mit der Frage, ob der Eigentümer eines „gefangenen“ Wohngrundstücks, für den ein Notwegrecht gemäß § 917 Abs. 1 BGB besteht, das Nachbargrundstück für die Zufahrt mit Kraftfahrzeugen zum Zwecke des Parkens auf seinem eigenen Grundstück benutzen darf, hat sich der Senat noch nicht befasset. Sie wird unterschiedlich beurteilt.

- 9                    aa) Der im Berufungsverfahren erkennende 11. Zivilsenat des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts hat bereits in der Vergangenheit entschieden, dass der Eigentümer des mit dem Notwegrecht belasteten Grundstücks Überfahrten zum Zwecke des Parkens auf dem begünstigten Grundstück nicht dulden müsse (vgl. OLG Schleswig, Urteil vom 28. Januar 2021 - 11 U 91/20, juris Rn. 24 in dem Parallelverfahren betreffend die andere Doppelhaushälfte). Demgegenüber vertritt der 1. Zivilsenat des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts die Ansicht, dass ein Notwegrecht für eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen auch zum Parken auf dem gefangenen Grundstück berechtigt. Ein schutzwürdiges Interesse daran, dass die Fahrzeuge nicht auf dem gefangenen Grundstück abgestellt werden, sei nicht erkennbar (vgl. OLG Schleswig, ZfBR 2022, 458 Rn. 24 ff.; BeckOK BGB/Fritzsche [1.2.2025], § 917 Rn. 20).
- 10                    bb) Die zuletzt genannte Ansicht ist vorzugswürdig. Das Notwegrecht des Eigentümers eines verbindungslosen („gefangenen“) Wohngrundstücks umfasst grundsätzlich auch die Zufahrt mit Kraftfahrzeugen zum Zwecke des Parkens auf dem verbindungslosen Wohngrundstück.
- 11                    (1) Die Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen ist für die ordnungsmäßige Benutzung eines Wohngrundstücks in der Regel notwendig. Deshalb muss der

Grundstücksnachbar die Benutzung seines Grundstücks zur Herstellung der erforderlichen Verbindung des gefangenen Wohngrundstücks mit dem öffentlichen Weg dulden (vgl. Senat, Urteil vom 12. Dezember 2008 - V ZR 106/07, NJW-RR 2009, 515 Rn. 23 f.). Gehört das Überqueren des Nachbargrundstücks mit Fahrzeugen danach zum Inhalt des Notwegrechts, kann es nicht darauf ankommen, zu welchem Zweck der Notwegberechtigte sein notleidendes Wohngrundstück mit dem Kraftfahrzeug anfährt. Das Überqueren des Nachbargrundstücks mit dem Kraftfahrzeug ist abgeschlossen, wenn der Notwegberechtigte sein eigenes Grundstück erreicht hat. Wie der Notwegberechtigte anschließend sein eigenes Grundstück nutzt, steht ihm gemäß § 903 Satz 1 BGB frei; dazu gehört auch die Entscheidung, das Kraftfahrzeug auf dem eigenen Grundstück zu parken. Der Eigentümer des Nachbargrundstücks kann nicht verlangen, dass der Notwegberechtigte den Notweg nicht nutzt, um das Kraftfahrzeug auf seinem eigenen Wohngrundstück abzustellen.

- 12           (2) Wären Zufahrten des Notwegberechtigten zu Parkzwecken von dem Notwegrecht ausgenommen, würde dies zudem zu erheblichen Abgrenzungsschwierigkeiten und damit zu Rechtsunsicherheit führen. So dürfte der Notwegberechtigte sein Kraftfahrzeug abstellen, wenn die Zufahrt nicht zu Parkzwecken, sondern zum Be- und Entladen erfolgte, nicht aber, wenn das Abstellen alleiniger Zweck der Zufahrt wäre. Der Fahrt mit dem Kraftfahrzeug kann man aber nicht ohne weiteres ansehen, zu welchem Zweck sie erfolgt. Zudem wäre zweifelhaft, ob und ggf. ab welchem Umfang der Transport von Gegenständen eine Überfahrt rechtfertigte; was „leichtes Gepäck“ wäre, das nach Ansicht des Berufungsgerichts zu Fuß transportiert werden müsste, und welcher Gegenstand schwer genug wäre, um die Überfahrt zu rechtfertigen, hinge von streitanfälligen Wertungen ab. Welche Zufahrt von dem Umfang des Notwegrechts gedeckt und von dem

Grundstücksnachbarn zu dulden wäre und welche nicht, ließe sich nicht rechts-sicher feststellen.

### III.

- 13            1. Das angefochtene Urteil kann daher keinen Bestand haben; es ist aufzuheben, soweit zum Nachteil der Beklagten entschieden worden ist (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil die Aufhebung des Urteils nur wegen einer Rechtsverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf das festgestellte Sachverhältnis erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dass die Beklagte als Gegenleistung für die Inanspruchnahme des Notwegrechts auch zu Parkzwecken gemäß § 917 Abs. 2 BGB eine (höhere) Notwegrente in Höhe von 313 € an die Kläger zu zahlen hat, nimmt sie hin und wehrt sich auch nicht dagegen, dass sie anstelle der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Anspruch genommen wird (vgl. auch § 9a Abs. 4 WEG). Das führt zur Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

- 14                    2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO (Berufungsverfahren) und § 91 Abs. 1 ZPO (Revisionsverfahren).

Brückner

Göbel

Haberkamp

Laube

Grau

Vorinstanzen:

LG Kiel, Entscheidung vom 27.10.2023 - 10 O 120/21 -

OLG Schleswig, Entscheidung vom 04.04.2024 - 11 U 112/23 -

Verkündet am:

14. März 2025

Rinke, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle