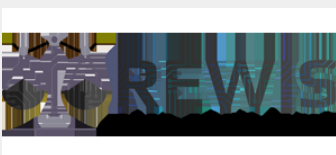


Bundesgerichtshof

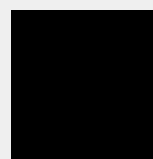
V ZR 85/20

vom 16.04.2021

Notwegrecht: Möglichkeit der Errichtung einer Zufahrt über ein anderes Grundstück des Eigentümers des verbindungslosen Grundstücks; Zumutbarkeit der gerichtlichen Durchsetzung eines Anspruchs auf Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans; Umfang der Duldungspflicht bei durch eine Grunddienstbarkeit gesichertem Wegerecht



REWIS: open. smart. legal.
Datenbank für Rechtsprechung
Angaben ohne Gewähr



URL: <https://rewis.io/s/u/Gxoe/>
Bundesgerichtshof
5. Zivilsenat

V ZR 85/20 vom 16.04.2021

Urteil | Bundesgerichtshof | 5. Zivilsenat

Leitsatz

1. Ein Notwegrecht nach [§ 917 Abs. 1 Satz 1 BGB](#) kommt nicht in Betracht, wenn der Eigentümer des verbindungslosen Grundstücks eine Zufahrt zu diesem in zumutbarer Weise über ein anderes, in seinem Eigentum stehendes Grundstück errichten kann; in diesem Fall kann das Notwegrecht allenfalls befristet und längstens bis zur Herstellung der anderweitigen Verbindung mit dem öffentlichen Weg zugesprochen werden.
2. Erfordert die Errichtung einer Zufahrt zu dem verbindungslosen Grundstück eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans und kommt in Betracht, dass der Eigentümer einen öffentlich-rechtlichen Anspruch auf deren Erteilung hat, ist es ihm grundsätzlich zuzumuten, diesen gerichtlich durchzusetzen; ob eine solche Klage vor den Verwaltungsgerichten hinreichende Aussicht auf Erfolg hat, muss das Zivilgericht bei der Entscheidung über das Bestehen des Notwegrechts in eigener Zuständigkeit prüfen.
3. Ein durch eine Grunddienstbarkeit gesichertes Wegerecht gewährt dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks einen Vorteil i.S.v. [§ 1019 BGB](#) nur für dieses, nicht aber für weitere, in seinem Eigentum stehende oder von ihm genutzte Grundstücke; eine Benutzung des dienenden Grundstücks auch für Zwecke anderer Grundstücke als des herrschenden ist grundsätzlich widerrechtlich (Bestätigung von Senat, Urteil vom 5. Oktober 1965 - V ZR 73/63, BGHZ 44, 171 und Urteil vom 6. Juni 2003 - V ZR 318/02, WM 2004, 190).

Tenor

Auf die Revision der Beklagten zu 1 wird - unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen - das Urteil des 13. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts vom 2. April 2020 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als eine Notwegrente nicht zugesprochen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand



1

Der klagende Verein kaufte im Jahre 1998 mit von seinem Streithelfer beurkundetem Vertrag von der früheren Beklagten zu 2 eine noch nicht vermessene Teilfläche eines Grundstücks. Diese Fläche hat keine eigene Anbindung an eine öffentliche Straße (Hinterliegergrundstück). In dem Kaufvertrag bewilligte die Verkäuferin die Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf dem in ihrem Eigentum verbleibenden, an einer öffentlichen Straße gelegenen Restgrundstück. Diese berechtigt den jeweiligen Eigentümer des neu zu bildenden Grundstücks, einen auf dem Restgrundstück befindlichen Weg in einer Breite von drei Metern für den Zu- und Abfahrtsverkehr zu seinem Grundstück zu nutzen. Das Recht wurde bei dem Vollzug des Kaufvertrages nicht in das Grundbuch eingetragen, was die Vertragsparteien zunächst nicht bemerkten. Das zunächst im Eigentum der Beklagten zu 2 verbliebene Restgrundstück veräußerte diese im Jahre 2011 an die Beklagte zu 1.

2

Der inzwischen als Eigentümer eingetragene Kläger errichtete auf dem Hinterliegergrundstück zwei Gebäude, in denen er eine Einrichtung mit 25 vollstationären Wohnplätzen für Suchtkranke betreibt (nachfolgend Suchthilfezentrum). Er nutzt seither den auf dem Grundstück der Beklagten zu 1 auf der Südseite der dortigen - als Fitnesscenter genutzten - Gewerbeimmobilie über einen Parkplatz verlaufenden Weg als Zufahrt zum Suchthilfezentrum. Im Jahre 2008 erwarb er ein nicht bebautes, nördlich an sein Grundstück anschließendes Grundstück hinzu. Dieses hat ebenfalls keine eigene Anbindung an eine öffentliche Straße. Zu Gunsten des Klägers als Eigentümer des hinzuerworbenen Grundstücks besteht eine Grunddienstbarkeit an einem angrenzenden Grundstück, die dazu berechtigt, den Parkplatz eines Discounters zu begehen und zu befahren. Auf dem hinzuerworbenen Grundstück befinden sich fünf Bäume und ein sog. „Knick“ (mit Gehölz bewachsener Wall), die nach den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans anzulegen bzw. zu erhalten sind. Der Kläger beabsichtigt, auf dem Grundstück eine Jugendhilfeeinrichtung zu errichten unter gleichzeitiger Erstellung einer Zufahrt zu dem Suchthilfezentrum. Hierzu müssten drei der fünf Bäume gefällt und der Knick auf einer Länge von 3,90 Metern durchbrochen werden. Den Antrag des Klägers auf Erteilung der hierfür erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans lehnte die Stadt hinsichtlich des Knickdurchbruchs im November 2019 mit der Begründung ab, Gründe des Allgemeinwohls seien für die Befreiung nicht ersichtlich. Die Befreiung sei auch städtebaulich nicht vertretbar, da der Knick unter Naturschutz stehe und durch den Bebauungsplan gesichert worden sei. Das gelte auch für das Fällen von Bäumen. Der Kläger nahm den Antrag daraufhin zurück und legte gegen den zurückweisenden Bescheid hinsichtlich des Knicks Widerspruch ein, der bislang nicht begründet wurde.

3

Die Beklagte zu 1 untersagte dem Kläger im Jahre 2012 die Nutzung ihres Grundstücks als Zufahrt zu dem Suchthilfezentrum. Die Parteien einigten sich

darauf, gerichtlich klären zu lassen, ob dem Kläger ein Notwegrecht zusteht. Bis zu dieser Klärung duldet die Beklagte zu 1 die Nutzung gegen Zahlung einer Entschädigung von monatlich 250 €.

- 4 Das Landgericht hat - soweit noch von Interesse - die Beklagte zu 1 verurteilt, die Nutzung des südlichen Weges für den Zu- und Abfahrtsverkehr zu dem Grundstück des Klägers zu dulden. Weiter hat es festgestellt, dass der Beklagten zu 1 für diese Nutzung eine Entschädigung nicht zusteht. Deren Berufung ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger und sein Streithelfer beantragen, verfolgt die Beklagte zu 1 ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter.

Entscheidungsgründe

I.

- 5 Das Berufungsgericht meint, dem Kläger stehe ein Notwegrecht nach § 917 Abs. 1, [§ 918 Abs. 2 BGB](#) über das Grundstück der Beklagten zu 1 zu. Seinem Grundstück fehle die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung zu einem öffentlichen Weg. Es sei dem Kläger nicht zuzumuten, eine Zufahrt über das hinzuerworbene Grundstück unter Nutzung des Wegerechts über den Parkplatz des Discounters zu erstellen. Dies sei nach öffentlichem Recht nicht zulässig und daher derzeit nicht möglich. Die Ablehnung des Antrags des Klägers, eine Befreiung nach [§ 31 Abs. 2 BauGB](#) von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich des Knicks und der Bäume zu erteilen, sei nicht offensichtlich fehlerhaft. Vielmehr sei zweifelhaft, ob die Stadt zur Erteilung der Befreiungen verpflichtet sei. Dem Kläger sei es daher nicht zuzumuten, in einem langwierigen gerichtlichen Verfahren, gegebenenfalls durch mehrere Instanzen, eine solche Verpflichtung prüfen zu lassen.

- 6 Eine Geldrente nach [§ 917 Abs. 2 Satz 1 BGB](#) stehe der Beklagten zu 1 für die Duldung des Notwegs nicht zu. Dieser mindere nicht den Verkehrswert ihres Grundstücks, insbesondere werde dessen Bebaubarkeit nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan sehe für den von dem Notwegrecht betroffenen Bereich des Grundstücks eine mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche vor; diese stehe für eine Bebauung, etwa zur Erweiterung des Gebäudes, ohnehin nicht zur Verfügung. Die Fläche werde von der Beklagten zu 1 bzw. deren Mieterin als Zufahrt zu den dort angelegten Parkplätzen genutzt, wobei der letzte Parkplatz unmittelbar an das Grundstück des Klägers angrenze.

II.

7



Dies hält rechtlicher Nachprüfung im Ergebnis überwiegend stand. Die Revision bleibt insoweit ohne Erfolg, als die Beklagte zu 1 ihre Verurteilung zur Duldung des Notwegs angreift. Begründet ist sie hingegen insoweit, als das Berufungsgericht der Beklagten zu 1 eine Notwegrente nicht zugesprochen hat.

- 8 1. Die Revision ist unbeschränkt zulässig. Ob das Berufungsgericht, wie der Streithelfer des Klägers meint, die in dem Tenor uneingeschränkt ausgesprochene Zulassung der Revision durch seine Ausführungen in den Entscheidungsgründen auf das Bestehen des Notwegrechts beschränken und den Anspruch auf Zahlung einer Notwegrente von der Zulassung ausnehmen wollte, kann offen bleiben. Eine solche Beschränkung wäre jedenfalls wirkungslos. Die Revisionszulassung kann nur auf tatsächlich oder rechtlich abgrenzbare Teile des Gesamtstreitstoffs beschränkt werden, die Gegenstand eines Teil- oder Grundurteils sein könnten oder auf welche der Rechtsmittelkläger selbst sein Rechtsmittel beschränken könnte (vgl. Senat, Urteil vom 11. November 2011 - [V ZR 45/11](#), WM 2012, 1975 Rn. 7; Urteil vom 20. November 2020 - [V ZR 64/20](#), juris Rn. 7 mwN, insoweit nicht abgedruckt in NZM 2021, 236). Voraussetzung hierfür ist, dass auch im Falle einer Zurückverweisung kein Widerspruch zu nicht anfechtbaren Teilen des Streitstoffs auftreten kann (Senat, Urteil vom 11. November 2011 - [V ZR 45/11](#), aaO). An einer solchen Trennbarkeit fehlt es bei der Entscheidung über Notwegrecht und Notwegrente, weil ein Anspruch aus [§ 917 Abs. 2 Satz 1 BGB](#) auf Entschädigung durch eine Geldrente davon abhängt, dass das verlangte Notwegrecht besteht.
- 9 2. Im Ergebnis zutreffend nimmt das Berufungsgericht an, dass dem Kläger ein Notwegrecht an dem Grundstück der Beklagten zu 1 zusteht.
- 10 a) Das beanspruchte Notwegrecht an dem Grundstück der Beklagten zu 1 setzt nach [§ 917 Abs. 1 Satz 1 BGB](#) voraus, dass dem Grundstück des Klägers die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg fehlt. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen lässt sich allerdings nicht mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung bejahen.
- 11 aa) Nicht zu beanstanden - und von der Revision nicht angegriffen - ist noch die Annahme des Berufungsgerichts, dass die zur ordnungsmäßigen Benutzung des klägerischen Grundstücks notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg derzeit nicht vorhanden ist, weil es nicht mit Kraftfahrzeugen angefahren werden kann. Die ordnungsmäßige Benutzung eines zu Wohnzwecken oder gewerblich genutzten Grundstücks setzt in der Regel - und so auch hier - die Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen voraus (vgl. Senat, Urteil vom 12. Dezember 2008 - V ZR 106/07, NJW-RR 2009, 515 Rn. 24; Urteil vom 24. April 2015 - [V ZR 138/14](#), NJW-RR 2015, 1234 Rn. 14 mwN zu Wohngrundstücken; Urteil vom 24. Januar 2020 - [V ZR 155/18](#), NJW 2020, 1360 Rn. 23 mwN zu Gewerbegrundstücken). Daran fehlt es. Zwar besteht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des klägerischen Grundstücks auch ein nördlich von dem

Fitnesscenter verlaufendes Wegerecht. Dieses erlaubt aber nur das Begehen des Grundstücks der Beklagten zu 1, nicht aber auch das für die ordnungsmäßige Benutzung des notleidenden Grundstücks erforderliche Befahren mit Kraftfahrzeugen.

- 12 bb) Zutreffend geht das Berufungsgericht auch davon aus, dass sich das Notwegrecht nach [§ 918 Abs. 2 Satz 1 BGB](#) allein gegen die Beklagte zu 1 richtet. Wird infolge einer Veräußerung eines Teils des Grundstücks der zurückbehaltene oder - wie hier - der veräußerte Teil von der Verbindung mit dem öffentlichen Weg abgeschnitten, so hat nach dieser Vorschrift der Eigentümer desjenigen Teils, über welchen die Verbindung bisher stattgefunden hat, den Notweg zu dulden. Veräußert der zur Duldung verpflichtete Eigentümer - hier die Beklagte zu 2 - sein Grundstück, so geht die Duldungspflicht auf den neuen Eigentümer - hier die Beklagte zu 1 - über (vgl. Senat, Urteil vom 26. Januar 2018 - [V ZR 47/17](#), MDR 2018, 789 Rn. 14).
- 13 cc) Rechtsfehlerhaft ist aber die Annahme des Berufungsgerichts, es sei dem Kläger nicht möglich, eine anderweitige Zufahrt zu seinem Grundstück über das hinzuerworbene Grundstück zu erstellen. Sie lässt sich nicht damit begründen, dass die Entscheidung der Stadt, dem Kläger die für die Herstellung einer Zufahrt über das hinzuerworbene Grundstück erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu versagen, nicht offensichtlich fehlerhaft und dass zweifelhaft sei, ob der Kläger einen Anspruch auf Erteilung der Befreiung habe. Dabei ist für das Revisionsverfahren zugunsten der Beklagten zu 1 zunächst zu unterstellen, dass der Kläger das Wegerecht über den Parkplatz des Discounters auch dazu nutzen kann, über das hinzuerworbene Grundstück hinweg das Suchthilfezentrum anzufahren.
- 14 (1) Wie das Berufungsgericht im Ausgangspunkt noch zutreffend sieht, kommt angesichts der Schwere des Eingriffs, den ein Notweg für das Eigentum des Nachbarn bedeutet, ein Notwegrecht nur in Betracht, wenn die Zugangslosigkeit des Grundstücks nicht anderweitig behoben werden kann (st. Rspr., vgl. etwa Senat, Urteil vom 9. November 1979 - V ZR 85/78, BGHZ 75, 315, 319; Urteil vom 24. Januar 2020 - [V ZR 155/18](#), NJW 2020, 1360 Rn. 22 mwN). Daher besteht kein Notwegrecht, wenn der Grundstückseigentümer in zumutbarer anderer Weise eine Verbindung zu dem öffentlichen Weg herstellen kann, sei es auf dem - nur teilweise - verbindungslosen Grundstück selbst (vgl. Senat, Urteil vom 7. Juli 2006 - V ZR 159/05, NJW 2006, 3426 Rn. 9 mwN), sei es über benachbarte eigene Grundstücke (vgl. Senat, Urteil vom 22. Oktober 1971 - V ZR 67/69, MDR 1972, 224) oder auch über fremde Grundstücke, etwa aufgrund eines rechtlich gesicherten Nutzungsrechts (vgl. Senat, Urteil vom 24. April 2015 - [V ZR 138/14](#), NJW-RR 2015, 1234 Rn. 21) oder aufgrund eines ihm angetragenen Gestattungsvertrages, dessen Abschluss ihm zumutbar ist (vgl. Senat, Urteil vom 25. Oktober 1974 - V ZR 69/73, ZMR 1975, 115). Ein Notwegrecht nach [§ 917 Abs. 1 Satz 1 BGB](#) kommt somit nicht in Betracht, wenn der Eigentümer des

verbindungslosen Grundstücks eine Zufahrt zu diesem in zumutbarer Weise über ein anderes, in seinem Eigentum stehendes Grundstück errichten kann.

- 15 (2) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist dem Eigentümer eines verbindungslosen Grundstücks die Errichtung einer Zufahrt über ein benachbartes eigenes Grundstück nicht schon dann nicht zuzumuten, wenn die Behörde seinen Antrag auf Erteilung der hierfür erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ablehnt und diese Entscheidung nicht offensichtlich fehlerhaft ist. Erfordert die Errichtung einer Zufahrt zu dem verbindungslosen Grundstück eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans und kommt in Betracht, dass der Eigentümer einen öffentlich-rechtlichen Anspruch auf deren Erteilung hat, ist es ihm grundsätzlich zuzumuten, diesen gerichtlich durchzusetzen; ob eine solche Klage vor den Verwaltungsgerichten hinreichende Aussicht auf Erfolg hat, muss das Zivilgericht bei der Entscheidung über das Bestehen des Notwegrechts in eigener Zuständigkeit prüfen.
- 16 (a) Besteht eine anderweitige Verbindungsmöglichkeit, muss der Eigentümer des verbindungslosen Grundstücks hiervon auch dann Gebrauch machen, wenn sie umständlicher, weniger bequem oder kostspieliger ist als ein Notweg über Nachbargrundstücke (vgl. Urteil vom 24. April 2015 - [V ZR 138/14](#), NJW-RR 2015, 1234 Rn. 21 mwN). Erst wenn die mit der Schaffung eines Zugangs auf dem eigenen Grundstück verbundenen Erschwernisse so groß sind, dass die Wirtschaftlichkeit der Grundstücksbenutzung aufgehoben oder in unzumutbarer Weise geschmälert wird, ist der Nachbar zur Duldung der Benutzung seines Grundstücks als Zugang verpflichtet (vgl. Senat, Urteil vom 7. Juli 2006 - V ZR 159/05, NJW 2006, 3426 Rn. 12 mwN; Urteil vom 24. April 2015 - [V ZR 138/14](#), NJW-RR 2015, 1234 Rn. 21).
- 17 (b) Dem Eigentümer des verbindungslosen Grundstücks ist es grundsätzlich auch zuzumuten, einen Rechtsstreit zu führen, wenn die anderweitige Verbindung zu dem öffentlichen Weg nur auf diese Weise hergestellt werden kann (zutreffend OLG Köln, OLGZ 1967, 156, 160 zu Rechtsmitteln gegen eine Widmungsbeschränkung; MüKoBGB/Brückner, 8. Auflage, § 917 Rn. 13; ähnlich auch OLG Düsseldorf, OLGZ 1992, 208, 213). So hat bereits das Reichsgericht entschieden, dass derjenige, der ein Notwegrecht beansprucht, dem Verweis auf ein anderweitiges Wegerecht nicht entgegenhalten kann, dass er um dieses einen Rechtsstreit führen muss, weil es ihm streitig gemacht wird; er muss es gegebenenfalls auf sich nehmen, dieses gerichtlich feststellen zu lassen (RG, JW 1925, 474, 475). Auch der Senat ist in einer die Zuwegung zu einer Eigentumswohnung betreffenden Entscheidung davon ausgegangen, dass der Wohnungseigentümer, der einen Nachbarn auf Duldung eines Notwegs in Anspruch nimmt, dessen Verweis auf eine Verbindungsmöglichkeit auf dem Grundstück der Wohnungseigentümer nicht entgegenhalten kann, die übrigen Wohnungseigentümer seien nicht bereit, an den hierfür erforderlichen

Umbaumaßnahmen mitzuwirken oder diese zu dulden. Der Wohnungseigentümer ist in diesem Fall vielmehr gehalten, die übrigen Wohnungseigentümer auf Mitwirkung und Duldung der zur Schaffung eines Zugangs auf dem Grundstück notwendigen, wirtschaftlich zumutbaren Maßnahmen in Anspruch zu nehmen, wozu auch die Herbeiführung einer Änderung der Teilungserklärung oder einer anderweitigen Gestattung gehört (vgl. Senat, Urteil vom 7. Juli 2006 - V ZR 159/05, NJW 2006, 3426 Rn. 13). Demgemäß ist es dem Eigentümer eines verbindungslosen Grundstücks zuzumuten, seinen öffentlich-rechtlichen Anspruch auf die für die Herstellung einer anderweitigen Zuwegung erforderliche Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans gerichtlich durchzusetzen, wenn ein solcher in Betracht kommt.

18 (c) Bloße Zweifel an dem Bestehen des Anspruchs machen seine gerichtliche Durchsetzung für den Eigentümer noch nicht unzumutbar (so aber - wie das Berufungsgericht - OLGR Frankfurt 1999, 262, 264 zu einem Erschließungsanspruch). Das Zivilgericht, das über den Notweganspruch zu entscheiden hat, muss vielmehr in eigener Zuständigkeit prüfen, ob der Anspruch, dessen Durchsetzung für die Errichtung der anderweitigen Zuwegung erforderlich ist, besteht. Von dieser Prüfung ist es nicht deswegen befreit, weil es sich um eine öffentlich-rechtliche Frage handelt (vgl. Senat, Urteil vom 27. November 2020 - [V ZR 121/19](#), [MDR 2021, 164](#) Rn. 22 mwN). Verbleiben Zweifel, ob der Anspruch besteht, können diese nicht ohne weiteres zu Lasten desjenigen gehen, der auf Duldung des Notwegs in Anspruch genommen wird. Eine solche Handhabung würde der Bedeutung seines Eigentums, in das durch das Notwegrecht eingegriffen wird, nicht gerecht. Zwar ist der Eigentümer des verbindungslosen Grundstücks nicht gehalten, eine Klage zu erheben, die von vornherein keine Aussicht auf Erfolg hat (zutreffend OLG Koblenz, OLGZ 1992, 320, 322 f.). Ein gewisses Prozessrisiko hat er aber zu tragen, bevor er das Eigentum seines Nachbarn für eine Zuwegung in Anspruch nehmen kann.

19 (d) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist dem Eigentümer eines verbindungslosen Grundstücks die Beschreitung des Rechtswegs auch nicht deshalb von vornherein unzumutbar, weil gerichtliche Verfahren längere Zeit in Anspruch nehmen können, insbesondere wenn mehrere Instanzen beschritten werden müssen. Richtig daran ist, dass dem Eigentümer des verbindungslosen Grundstücks das Notwegrecht nicht unter Verweis auf die Möglichkeit, die rechtlichen Voraussetzungen für eine anderweitige Verbindung in einem weiteren Rechtsstreit zu schaffen, versagt werden kann (vgl. Senat, Urteil vom 22. Oktober 1971 - V ZR 67/69, juris Rn. 42, insoweit nicht abgedruckt in MDR 1972, 224). Denn die Beschreitung des Rechtswegs wäre ihm nicht zuzumuten, wenn er sein Grundstück gegebenenfalls über Jahre hinweg nicht mit Kraftfahrzeugen anfahren könnte, obwohl dessen ordnungsmäßige Benutzung dies erfordert. Andererseits kann das Notwegrecht in einer solchen Situation



auch nicht uneingeschränkt zugesprochen werden, wie es das Berufungsgericht getan hat. Denn es würde der Bedeutung des Eigentumsrechts des in Anspruch genommenen Grundstückseigentümers nicht gerecht, wenn er die Nutzung seines Grundstücks ohne zeitliche Begrenzung hinnehmen müsste, obwohl der Eigentümer des verbindungslosen Grundstücks unter Inanspruchnahme verwaltungsgerichtlichen Rechtsschutzes eine anderweitige Verbindung über eigene Grundstücke herstellen könnte. In einem solchen Fall kann das Notwegrecht daher allenfalls befristet und längstens bis zur Herstellung der anderweitigen Verbindung mit dem öffentlichen Weg zugesprochen werden, wenn sich die Nachbarn nicht - wie hier für den Zivilprozess - auf eine vorübergehende (entgeltliche) Einräumung des Rechts einigen.

20 Dass ein Grundstückseigentümer verpflichtet sein kann, die Inanspruchnahme seines Grundstücks für einen Notweg vorübergehend zu dulden, hat der Senat bereits ausgesprochen (vgl. Senat, Urteil vom 12. Dezember 2008 - V ZR 106/07, NJW-RR 2009, 515 Rn. 21) und ist auch in der Literatur anerkannt (vgl. etwa MüKoBGB/Brückner, 8. Aufl., § 917 Rn. 14; Staudinger/Roth, BGB [2020], § 917 Rn. 12 jeweils mwN). Diese Möglichkeit ist im Gesetz angelegt, denn der Eigentümer des verbindungslosen Grundstücks kann die Duldung des Notwegs nach [§ 917 Abs. 1 Satz 1 BGB](#) nur „bis zur Hebung des Mangels“ verlangen. Die Duldungspflicht endet folglich, sobald die anderweitige Verbindung hergestellt ist. Der zur Duldung verpflichtete Nachbar kann nach Wegfall des Mangels klageweise feststellen lassen, dass eine Duldungspflicht nicht mehr besteht. Gleichwohl bedarf es der Befristung des Notwegs, wenn der Mangel schon seiner Natur nach vorübergehend oder die Behebung des Mangels aus anderen Gründen zu erwarten ist. Denn es ist demjenigen, dessen Grundstück für den Notweg in Anspruch genommen wird, in diesen Fällen nicht zuzumuten, einen weiteren Rechtsstreit zu führen, um sein Grundstück wieder ohne Einschränkungen nutzen zu können. Zudem bedarf es, wenn es wie hier um die Herstellung einer anderweitigen Zufahrt geht, der zeitlichen Befristung des Rechts als Druckmittel, um den Notwegberechtigten dazu anzuhalten, die anderweitige Verbindung auch tatsächlich herzustellen, also etwa die hierzu erforderliche Klage vor den Verwaltungsgerichten auch wirklich zu erheben und den Rechtsstreit mit der Sorgfalt zu führen, als entspräche er allein eigenen Interessen. Die Dauer der Befristung richtet sich dabei nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls.

21 (3) Das Berufungsgericht hätte daher prüfen müssen, ob ein Anspruch des Klägers auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach [§ 31 Abs. 2 BauGB](#) hinsichtlich des Knickdurchbruchs - sowie entsprechend hinsichtlich des Fällens dreier Bäume - in Betracht kommt, so dass eine hierauf gestützte Klage vor dem Verwaltungsgericht hinreichende Aussicht auf Erfolg hätte. Dies ist nicht, jedenfalls nicht ausreichend geschehen.



- (a) Das Berufungsgericht begründet seine Annahme, der ablehnende Bescheid der Stadt sei nicht offensichtlich rechtsfehlerhaft und es sei zweifelhaft, ob die Stadt im Rahmen eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens nach [§ 113 Abs. 5 VwGO](#) zur Erteilung der Befreiungen zu verpflichten wäre, nicht näher. Es hat sich nicht mit den in [§ 31 Abs. 2 BauGB](#) genannten tatbestandlichen Voraussetzungen der Erteilung einer Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans auseinandergesetzt, insbesondere nicht mit der Frage, ob die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde ([§ 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB](#)). Ebenso wenig ist es auf die Rechtsfolge eingegangen, nämlich die Eröffnung eines behördlichen Ermessens („kann befreit werden“) und die sich daraus ergebenden Frage, ob vorliegend eine Ermessensreduzierung auf Null in Betracht kommt (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 23. September 1993 - III ZR 54/92, NVwZ 1994, 405 sowie Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 139. EL August 2020, § 31 Rn. 61).
- 23 (b) Eine solche Prüfung war nicht deshalb entbehrlich, weil Knicks in Schleswig-Holstein unter Naturschutz stehen. Zwar sind Knicks nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG SH gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des [§ 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG](#). Dies schließt aber die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach [§ 31 Abs. 2 BauGB](#) nicht von vornherein aus, da auch nach den naturschutzrechtlichen Vorschriften Ausnahmen (§ 21 Abs. 3 LNatSchG SH i.V.m. [§ 30 Abs. 3 BNatSchG](#)) und Befreiungen ([§ 67 BNatSchG](#)) möglich sind (siehe zu den Voraussetzungen etwa Landmann/Rohmer/Gellermann, UmweltR [August 2020], BNatSchG § 30 Rn. 20 f.).
- 24 b) Die Verurteilung der Beklagten zu 1, die Benutzung ihres Grundstücks als Zufahrt zu dem Hinterliegergrundstück zu dulden, stellt sich aber aus anderen Gründen als richtig dar ([§ 561 ZPO](#)). Die Herstellung einer anderweitigen Verbindung des Hinterliegergrundstücks mit dem öffentlichen Weg ist nämlich deshalb nicht möglich, weil das Wegerecht über den Parkplatz des Discounters nur zugunsten des im Jahre 2008 hinzuerworbenen Grundstücks besteht, nicht aber auch zugunsten des mit dem Suchthilfezentrum bebauten Grundstücks.
- 25 aa) Ein durch eine Grunddienstbarkeit gesichertes Wegerecht gewährt dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks einen Vorteil i.S.v. [§ 1019 BGB](#) nur für dieses, nicht aber für weitere in seinem Eigentum stehende oder von ihm genutzte Grundstücke. Eine Benutzung des dienenden Grundstücks auch für Zwecke anderer Grundstücke als des herrschenden ist grundsätzlich widerrechtlich (vgl. Senat, Urteil vom 5. Oktober 1965 - V ZR 73/63, BGHZ 44, 171, 175; Urteil vom 6. Juni 2003 - V ZR 318/02, WM 2004, 190, 191 unter 2.). Der Senat hat in seiner Rechtsprechung von diesem Grundsatz eine Ausnahme nur für den Fall zugelassen, dass der Eigentümer des herrschenden Grundstücks seinen auf diesem geführten Betrieb auf andere Grundstücke erweitert. Da sich bei einheitlich geführten Betrieben die verschiedenen Nutzungen in der Regel

nicht abgrenzen lassen, ist in solchen Fällen eine wirtschaftliche Betrachtungsweise angezeigt. Die mit der Betriebserweiterung verbundene Bedarfssteigerung kann im Wege einer hypothetischen Einschätzung berücksichtigt werden. Der erhöhte Bedarf wird dann insoweit noch von der Grunddienstbarkeit gedeckt, als er, wenn der Betrieb nur auf dem herrschenden Grundstück in vorhersehbarer Weise ausgedehnt worden wäre, zu einer Bedarfssteigerung geführt hätte (vgl. Senat, Urteil vom 5. Oktober 1965 - V ZR 73/63, BGHZ 44, 171, 177; Urteil vom 6. Juni 2003 - V ZR 318/02, WM 2004, 190, 191 unter 2.). Um einen solchen Fall geht es hier nicht. Der Kläger hat auf dem im Jahre 2008 erworbenen Grundstück, zu dessen Gunsten das Wegerecht besteht, keinen Betrieb, den er auf ein anderes Grundstück, namentlich auf das mit dem Suchthilfezentrum bebaute Grundstück erweitern will. Wenn überhaupt könnte - ohne dass es darauf ankommt - die beabsichtigte Errichtung und der Betrieb der Jugendhilfeeinrichtung sich als Erweiterung des auf dem Hinterliegergrundstück bestehenden Betriebes (Suchthilfezentrum) darstellen. In einer solchen Situation besteht kein Anlass für eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass die Benutzung des dienenden Grundstücks für Zwecke anderer Grundstücke als des herrschenden widerrechtlich ist. Derjenige, der seinen Betrieb auf ein hinzuzuerwerbendes Grundstück erweitern und dabei zugleich über dieses hinweg dem bisher verbindungslosen Betriebsgrundstück eine Zufahrt verschaffen möchte, kann und muss vielmehr darauf hinwirken, dass das hierfür erforderliche Wegerecht auf dem Drittgrundstück auch zugunsten des verbindungslosen Grundstücks bestellt bzw. auf dieses erweitert wird.

26 bb) Entgegen der Auffassung der Revision erlaubt das Wegerecht über den Parkplatz des Discounters nach dem Wortlaut der Grundbucheintragung und der Eintragungsbewilligung, die der Senat selbst auslegen kann (st. Rspr., vgl. zuletzt Senat, Urteil vom 20. März 2020 - [V ZR 317/18](#), BGHZ 225, 136 Rn. 28 mwN), nicht dessen Nutzung als Zufahrt zu dem Suchthilfezentrum. Zwar ist der Wortlaut der Bewilligung hinsichtlich der Berechtigung zur Nutzung des Parkplatzes als Zufahrt zu dem herrschenden Grundstück weit gefasst („jederzeitige[s] Befahren und Begehen der [...] betroffenen Fläche, sowohl durch den [Kläger], seine Mitarbeiter, Nutzer, Besucher, Lieferanten und andere Dritte, in jedweder Form“). Dies führt aber allenfalls dazu, dass die Zufahrt zu dem herrschenden Grundstück keinen Beschränkungen unterliegt, nicht aber dazu, dass dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks auch das Befahren des Parkplatzes zum Erreichen weiterer Grundstücke gestattet ist.

27 3. Rechtsfehlerhaft ist aber die Annahme des Berufungsgerichts, der Kläger habe die Beklagte zu 1 für die Benutzung ihres Grundstücks als Notweg nicht nach [§ 917 Abs. 2 Satz 1 BGB](#) durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Verpflichtung zur Zahlung der Notwegrente lässt sich nicht mit der Begründung des Berufungsgerichts verneinen, dass der Bebauungsplan für den von dem Notwegrecht betroffenen Bereich des Grundstücks ohnehin eine mit Geh- und



Fahrrechten zu belastende Fläche vorsieht, die für eine Bebauung, etwa zur Erweiterung des Gebäudes, nicht zur Verfügung steht.

28 a) Richtig daran ist, dass es für die Bemessung der Notwegrente nicht auf den Vorteil oder Nutzen ankommt, den der Berechtigte aus dem Notweg zieht, sondern auf den Umfang der dem verpflichteten Eigentümer durch die Duldungspflicht entstehenden Beeinträchtigung; denn die Rente ist der Ausgleich für die dem Nachbarn auferlegte Eigentumsbeschränkung (Senat, Urteil vom 16. November 1990 - V ZR 297/89, BGHZ 113, 32, 34 f.).

29 b) Die Existenz eines solchen Nachteils kann aber nicht mit der Erwägung verneint werden, dass der Bebauungsplan eine andere Nutzung der Grundstücksfläche als für Verkehrswege nicht zulässt (Senat, Urteil vom 16. November 1990 - V ZR 297/89, BGHZ 113, 32, 35). Denn auch in diesem Fall könnte der betroffene Eigentümer ohne das Notwegrecht sein Grundstück bzw. den Grundstücksteil zwar nicht als Gewerbefläche, wohl aber als private Erschließungsfläche entweder ausschließlich selbst nutzen oder privatwirtschaftlich dadurch verwerten, dass er sie an einen, mehrere oder alle Anlieger verkauft oder vermietet. Die in dem bestandskräftigen Bebauungsplan erfolgte Ausweisung des Grundstücksbereichs als Verkehrsfläche verpflichtet ihn nicht, diese den Anliegern kostenlos zur Verfügung zu stellen. Diese Möglichkeiten der eigenen Nutzung werden durch das Notwegrecht eingeschränkt (vgl. Senat, Urteil vom 16. November 1990 - V ZR 297/89, aaO).

30 c) Dieser Nachteil ist auszugleichen. Dabei ist nicht allein die von dem Notweg betroffene Fläche, sondern das ganze Grundstück der Beklagten zu 1 in den Blick zu nehmen. Die Notwegrente ist nicht auf der Grundlage eines Nutzungsverlustes nach der entgangenen Miete und auch nicht als Bodenrente, berechnet aus dem Verkehrswert der überbauten Fläche, zu bemessen, sondern als Ausgleich der Beeinträchtigungen, die der Eigentümer in der Nutzung des ganzen Grundstücks erleidet. Maßgebend ist daher die - gegebenenfalls entsprechend [§ 287 ZPO](#) zu schätzende - Minderung des Verkehrswertes, die das gesamte Grundstück durch den Notweg erfährt. Dabei sind die besonderen Umstände des Einzelfalles und die individuellen Vermögensnachteile des Duldungspflichtigen im Zeitpunkt der Entstehung des Notwegrechts mit zu berücksichtigen, also insbesondere Größe, Lage, Zuschnitt des Grundstücks und der in Anspruch genommenen Teilfläche, aber auch bestehende Notwegrechte anderer Nachbarn sowie Art und Intensität der Nutzung durch den Notwegberechtigten als ein die Wertminderung beeinflussender Faktor (vgl. zum Ganzen Senat, Urteil vom 16. November 1990 - V ZR 297/89, BGHZ 113, 32, 35 f.).

III.

31 Das Berufungsurteil ist daher insoweit aufzuheben, als der Beklagten zu 1 eine Notwegrente nicht zugesprochen worden ist ([§ 562 Abs. 1 ZPO](#)). Die Sache ist an



das Berufungsgericht zurückzuverweisen ([§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO](#)), damit dieses Feststellungen dazu treffen kann, welche Wertminderung das Grundstück der Beklagten zu 1 durch die Nutzung erleidet, die das Notwegrecht dem Kläger erlaubt.

Stresemann

Brückner

Weinland

Göbel

Hamdorf

