



Pressemitteilung

- zum Jahrespressegespräch -

Notwegerecht: Ersteigerer eines Wohngrundstücks muss sich nicht auf eine Erreichbarkeit per Hubschrauber verweisen lassen!

Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung eines erforderlichen Zugangs dulden. Bei zu Wohnzwecken dienenden Grundstücken muss dabei eine Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen - und nicht nur durch Hubschrauber - möglich sein. Mit einem solchen Fall war der 5. Zivilsenat im letzten Jahr befasst.

Die klagende Investmentgesellschaft ersteigerte Ende 2014 in einem Zwangsversteigerungsverfahren das Eigentum an einem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück in Meschede. Vorheriger Eigentümer dieses Grundstücks war der Vater des Beklagten.

Bereits zuvor hatte der Vater des Beklagten das benachbarte, nur 22 m² große Grundstück von der Stadt Meschede erworben, das zwischen dem versteigerten Grundstück und einem öffentlichen Wegegrundstück der Stadt Meschede liegt. Das Eigentum an diesem Grundstück übertrug der Vater des Beklagten im Februar 2014 dem Beklagten, der im vorerwähnten Zwangsversteigerungsverfahren potenzielle Ersteigerer des schließlich versteigerten Grundstücks über die Unverkäuflichkeit seines eigenen Grundstücks informierte.

Hintergrund war, dass das versteigerte Grundstück zwischen bebauten Privatgrundstücken, einem Bach sowie einer Bahnlinie eingebettet ist. Bislang konnte es ausschließlich über einen Weg erreicht werden, der aus dem 22 m² großen Grundstück und dem öffentlichen Wegegrundstück besteht.

Im Jahr 2016 musste ein von der klagenden Investmentgesellschaft beauftragter Gerichtsvollzieher die Räumung des Versteigerungsobjektes abbrechen, weil der Beklagte den Zugang über sein 22 m² großes Grundstück verweigerte. Deshalb hat sie von dem Beklagten die Einräumung eines Notwegs verlangt und dahingehend Klage erhoben.

Das Landgericht Arnsberg hat am 01.06.2017 (Az. 2 O 219/16) der Klage stattgegeben. Dies hat es damit begründet, dass der klagenden Investmentgesellschaft ein Notwegerecht zustehe, weil es dem Versteigerungsobjekt an einer Verbindung mit einem öffentlichen Weg fehle. Sie müsse sich nicht darauf verweisen lassen, dass der Zugang zu ihrem Grundstück auch über die Grundstücke von Nachbarn möglich sei.

31. Januar 2019

Seite 1 von 2

Martin Brandt
Pressedezernent

Tel. 02381 272 4925

Fax 02381 272 528

pressestelle@olg-hamm.nrw.de

Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten in Verwaltungssachen durch das Oberlandesgericht Hamm finden Sie unter: www.olg-hamm.nrw.de/kontakt/impressum/ Datenschutz.

Heßlerstraße 53
59065 Hamm
Tel. 02381 272-0

Internet:
www.olg-hamm.nrw.de



Die Kenntnis der klagenden Investmentgesellschaft von der Situation der Erreichbarkeit des versteigerten Grundstücks bereits im Zwangsversteigerungsverfahren sei für die rechtliche Bewertung unerheblich.

Dagegen wendet sich der Beklagte mit seiner Berufung. Unter anderem meint er, das Landgericht habe ein Notwegerecht fehlerhaft bejaht. Ein solches Recht sei nicht im Grundbuch eingetragen. Die Räumung des Versteigerungsobjektes sei jedenfalls mit einem Hubschrauber möglich. Im Übrigen habe bereits sein Vater auf ein Notwegerecht dadurch verzichtet, dass er ein solches Recht nicht im Grundbuch eingetragen habe.

Der 5. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm hat die Verurteilung des Beklagten durch das Landgericht bestätigt. Nach der gesetzlichen Regelung des § 917 BGB könne die klagende Investmentgesellschaft - so der Senat - von dem Beklagten verlangen, dass er die Benutzung seines Grundstücks durch sie zu dulden habe. Denn die zur ordnungsgemäßen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg fehle dem versteigerten Grundstück.

Die klagende Investmentgesellschaft müsse sich nicht auf den Gebrauch eines Hubschraubers verweisen lassen, um zu ihrem Grundstück zu gelangen. Für die von ihr beabsichtigte Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken müsse es ihr nämlich möglich sein, es mit Kraftfahrzeugen erreichen zu können.

Als Eigentümer desjenigen Grundstücks, über das bislang die Verbindung stattgefunden habe, müsse der Beklagte die Einräumung eines Notwegs dulden. Ein etwaiger Verzicht auf ein Notwegerecht durch seinen Vater hätte im Grundbuch eingetragen werden müssen, damit er gegenüber der Klägerin ebenfalls wirksam gewesen wäre.

Die klagende Investmentgesellschaft sei zwar grundsätzlich dazu verpflichtet, den Beklagten durch Zahlung einer Notwegerechte für die Benutzung seines Grundstücks zu entschädigen. Der Beklagte habe aber in diesem Rechtsstreit nicht geltend gemacht, dass und ggf. in welcher Höhe er dahingehend ein Zurückbehaltungsrecht ausüben wolle.

Rechtskräftiges Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 22.03.2018 (Az. 5 U 60/17, OLG Hamm).

Martin Brandt, Pressedezernent

Hinweise der Pressestelle:

Die Entscheidung ist unter www.nrwe.de veröffentlicht.