

FOTO: LANDPIXEL.DE

Ärgernis Engstelle: Wenn die Straße zu schmal ist, kann ein Notweg beansprucht werden, dafür ist allerdings der Rechtsweg einzuhalten.

Wenn die Zufahrt fehlt

Das Notwegerecht: Wann darf man über angrenzende Grundstücke fahren?

Es kommt nicht selten vor, dass landwirtschaftlichen Flächen eine Verbindung zu einem öffentlichen Weg fehlt. Um dennoch das Grundstück bewirtschaften zu können, hat der Landwirt in diesen Fällen aber möglicherweise ein sogenanntes Notwegerecht über das Grundstück des Nachbarn.

Ein landwirtschaftliches Grundstück muss, um bewirtschaftet werden zu können, mit landwirtschaftlichen Maschinen erreichbar sein. Führt die einzige Zuwegungsmöglichkeit über ein Nachbargrundstück und hat der Landwirt kein im Grundbuch eingetragenes Fahrt- und Wegerecht am Nachbargrundstück, so steht diesem möglicherweise ein Notwegerecht zu.

Die Voraussetzungen eines solchen Notwegerechts und die Möglichkeiten der Durchsetzung sollen nachfolgend behandelt werden. Voraussetzung des Notwegerechts ist eine Notlage. Dem Grundstück muss die zur ordnungsgemäßen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg fehlen.

Ob ein Weg als öffentlicher Weg einzustufen ist, richtet sich nach dem Straßen- und Wegerecht. Ein öffentlicher Weg liegt danach dann vor, wenn dieser dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist. Dies lässt sich durch Einsicht in das Straßen- und Wegeverzeichnis feststellen, das von den Gemeinden geführt wird.

Von der Widmung erfasst werden können auch Grundstücksteile, die nicht im Eigentum der Gemeinde oder des Straßenbaulastträgers liegen. Auch Privatwege können trotz fehlender Widmung als öffentlicher Weg einzustufen sein. Dies kann dann der Fall sein, wenn der Weg stillschweigend von den Beteiligten, das heißt Eigentümer und Straßenbaulastträger, als öffentlicher Weg angesehen wird und entsprechend für den allgemeinen Verkehr zugänglich ist.

Eine Verbindung zu einem öffentlichen Weg fehlt zunächst dann, wenn es an jeglichem Zugang zu einem öffentlichen Weg mangelt. Ein Notwegerecht kann aber nicht nur entstehen, wenn das Grundstück überhaupt keine Verbindung zu einem öffentlichen Weg hat, sondern auch dann, wenn der vorhandene Zugang für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht oder nicht mehr genügt.

Wenn vorhandene Wege nicht mehr nutzbar sind

Es kommt vor, dass zwar eine Verbindung zu einem öffentlichen Weg besteht, der Weg aber zum Beispiel zu schmal ist, um diesen mit den landwirtschaftlichen Maschinen zu passieren. Der öffentliche Weg muss für die ordnungsgemäße Benutzung des landwirtschaftlichen Grundstücks geeignet sein. Dies bestimmt sich nach objektiven Gesichtspunkten (zum Beispiel ausreichende Tonagelast). Maßgeblich ist, inwieweit die bestehende Verbindung eine den wirtschaftlichen Verhältnissen des Grundstücks angemessene Nutzung ermöglicht.

Ist beispielsweise der Landwirt Eigentümer von Ackerflächen, welche über einen nur 2 m breiten öffentlichen Feldweg zu erreichen sind, so fehlt nicht jegliche Verbindung zu einem öffentlichen Weg. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebes setzt jedoch voraus, dass die Ackerflächen mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen erreicht werden können.

In der Rechtsprechung wird hier von einer notwendigen Wegbreite von mehr als 3 m ausgegangen. Der Landwirt kann deshalb vom Nachbarn die Duldung der Nutzung eines Teils seines Grundstücks als Notweg in Erweiterung des bestehenden Feldwegs verlangen.

Da mit dem Notwegerecht in das Nachbareigentum eingegriffen wird, sind an dessen Voraussetzungen entsprechen strenge Anforderungen zu stellen. Ein Notwegerecht scheidet auch dann aus, wenn es eine anderweitige Möglichkeit gibt, die Zugangsnot zu beheben.

Anwenderecht an der Grenze

Ein besonderes landwirtschaftstypisches Notwegerecht ist das Anwenderecht. Darunter versteht man das Recht, bei der Bestellung landwirtschaftlicher Grundstücke die Grenze eines Nachbargrundstücks zum Beispiel mit Traktor und angebauter Sämaschine zu überfahren, um am Vorgewende das eigene Grundstück vollständig zu bestellen.

Die Rechtsgrundlage für dieses Recht ist ein sogenanntes örtliches Herkommen, das vor Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches (1. 1. 1900) bestanden haben muss und danach ohne längere Unterbrechung als zehn Jahre jeweils ausgeübt wurde. Ob ein solches örtliches Herkommen bestand, ist heutzutage meist nur noch schwer nachweisbar.

Urteile zum Notwegerecht

Unterhalt des Notweges
Ein Notwegerecht kann nicht im Grundbuch eingetragen werden. Es beinhaltet kein dingliches Recht, sondern stellt eine inhaltliche Bestimmung des rechtlich geschützten Freiheitsbereichs des Grundeigentümers dar. Der duldungspflichtige Eigentümer ist zur Errichtung und zum Unterhalt des Notweges nicht verpflichtet. Die Kosten sind vom Begünstigten zu tragen.
(OLG Hamm, Az.:5 U 168/13)

Verlegung eines Notweges
Verlangt der Eigentümer die Verlegung einer langjährig genutzten Notwegezufahrt, hat er analog § 1023 Abs. 1 Satz 1 BGB auch die entsprechenden Kosten zu tragen.
(OLG Hamm, Az.: 5 U 117/13)

Kann der Landwirt beispielsweise eine Verbindung zu einem öffentlichen Weg über einen noch auszubauenden Weg herstellen, so scheidet ein Notwegerecht gegenüber dem Nachbarn aus. Unbeachtlich ist insoweit, dass der Wegeausbau für den Landwirt hohe Kosten verursacht.

Auch lange Zufahrtswege sind zumutbar

Der Landwirt, welcher eine anderweitige Verbindungsmöglichkeit zu seinem Grundstück hat, muss von dieser auch dann Gebrauch machen, wenn sie für diesen kostspieliger ist als eine Zuwegung über das Nachbargrundstück. Problematisch ist dies mitunter vor allem in Waldgrundstücken, die zwar an einer Stelle an einem öffentlichen Weg anliegen, von dort aus aber nicht die ganze Waldfläche z. B. wegen Besonderheiten im Gelände (Steillage) etc. bewirtschaftet werden kann. Bevor hier ein Notwegerecht für einen nur schwer zugänglichen Bereich beansprucht werden kann, müssen zunächst alle anderen technischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden (z. B. Anlegung einer langen Rückegasse, Holzbergung mit Seilzug etc.).

Ein Notwegerecht ist kraft gesetzlicher Regelung ausgeschlossen, wenn der Grundstückseigentümer sich selbst die Zufahrt nimmt, zum Beispiel indem er ein Wegerecht aufgibt oder sich durch eine bauliche Maßnahme den bisherigen Zugang verbaut. Wird die bisherige Wegeführung dadurch unterbrochen, dass ein Grundstücksteil veräußert wird und damit die Restfläche von der Verbindung zu einem öffentlichen Weg abgeschnitten wird, so entsteht kraft Gesetz ein Notweg auf dem abgetrennten Grundstück.

Bei mehreren Wegen zählt die geringste Belastung

Kommen mehrere Grundstücke für einen Notweg in Betracht, kann der Eigentümer des verbindungslosen Grundstücks nicht etwa den Notweg beanspruchen, welcher für ihn bequemer ist. Unter mehreren denkbaren Notwegen ist vielmehr derjenige zu wählen, welcher den duldungspflichtigen Nachbarn am Wenigsten belastet.

Bei mehreren alternativen Notwegen ist deshalb abzuwägen, zwischen dem Interesse an einer möglichst geringen Belastung durch den Notweg für den Duldungspflichtigen und dem Interesse des Berechtigten an einem möglichst effektiven Notweg.

Häufig stellt der kürzeste Weg die geringste Belastung dar. Im Einzelfall kann aber auch ein längerer Weg die geringere Belastung darstellen. Beispielhaft wäre dies der Fall, wenn bei zwei alternativen Notwegen eine Zuwegung über die Hofstelle des Nachbarn führt und die anderen über ein unbebautes Wiesengrundstück. In diesem Fall wird der Notweg über das unbebaute Wiesengrundstück den Nachbarn weniger stark beeinträchtigen. Dies ist auch dann der Fall, wenn der Notweg über das Wiesengrundstück länger ist als über die Hofstelle.

Der Landwirt hat insoweit kein Wahlrecht. Nur wenn beide Notwege gleich belastend sind, kann der Notwegeberechtigte Landwirt den konkreten Notweg wählen.

Verlauf des Notwegs wird vom Gericht festgelegt

Zur Ausübung des Benutzungsrechts sollte zunächst mit dem Nachbarn eine einvernehmliche Lösung gesucht werden. Gewährt der Nachbar die Nutzung jedoch nicht freiwillig, so muss mittels Klage ein gerichtlicher Titel auf Duldung des Notweges erlangt werden. Vorher darf der Landwirt das nachbarliche Grundstück nicht gegen dessen Willen benutzen, da er sonst eine verbotene Eigenmacht begeht.

Bei einer Klage gegen den Nachbarn auf Duldung eines Notweges muss der Klageantrag nicht den genauen Notweg in Umfang und Richtung bezeichnen. Vielmehr wird der Notweg vom Gericht festgelegt.

Häufig entstehen Konflikte erst dann, wenn ein bisher schon immer genutzter Weg durch einen Nachbarn (z. B. nach einem Eigentumswechsel) gesperrt wird oder nach einem Streit die bisher genutzte Zufahrt nicht mehr geduldet wird. Gerade in Situation in denen ein Weg schon lange genutzt wird, kommt dann schnell die Frage auf, ob nicht ein Wegerecht Kraft Gewohnheitsrecht entstanden ist. Allein der Umstand, dass ein Zustand an zwei benachbarten Grundstücken über Jahrzehnte besteht, begründet indes kein dahingehendes Gewohnheitsrecht, dass sich dieser Zustand nicht ändert.

Mitunter kann aber ein sogenanntes altrechtliches Wegerecht entstanden sein. Die Voraussetzungen hierfür ergeben sich aus dem vor Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches (1. 1. 1900) geltenden regional unterschiedlichem Landesrecht. Der Nachweis einer solchen Rechtsentstehung gelingt aber meist nur dann, wenn durch historische Urkunden, insbesondere in historischen Plänen, die beim Vermessungsamt einsehbar sind, sich nachweisen lässt, dass der Weg schon lange vor Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches genutzt wurde. Altrechtliche Dienstbarkeiten sind im Regelfall nicht im Grundbuch eingetragen.

Auch ein Notweg wird selbst im Falle gerichtlicher Feststellung nicht in das Grundbuch aufgenommen.

Der Nachbar hat Anspruch auf eine Notwegrente

Der duldungspflichtige Nachbar hat gegen den Landwirt einen Anspruch auf Notwegrente. Die Rente wird jährlich im Voraus geschuldet. Für die Bemessung der Notwegrente ist nicht auf den Vorteil oder den Nutzen abzustellen, den der Berechtigte aus dem Notweg zieht, sondern auf den Umfang des dem verpflichteten Eigentümer durch die Duldungspflicht entstehenden Nutzungsverlustes. Dieser bemisst sich nach der Minderung des Verkehrswertes im Zeitpunkt der Entstehen des Notweges, den das belastete Grundstück durch den Notweg erfährt.

Hier kommt es auf die konkreten Verhältnisse an. Wird nur Ödland ohne wirtschaftlichen Wert überfahren, ist die Rente gering, anders natürlich bei z. B. Baulandflächen. Im Streitfalle wird die konkrete Rentenhöhe durch das Gericht festgesetzt, meist mit Hilfe eines Sachverständigen.

Fazit: Im Falle einer fehlenden Verbindung landwirtschaftlicher Flächen mit einem öffentlichen Weg, hat der Landwirt gegebenenfalls ein sogenanntes Notwegerecht. Ein solches besteht nicht nur, wenn jegliche Verbindung zu einem öffentlichen Weg fehlt, sondern auch dann, wenn die vorhandene Verbindung für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht ausreichend ist. Bei mehreren in Betracht kommenden Notwegen ist derjenige zu wählen, welchen den duldungspflichtigen Nachbarn am Wenigsten belastet.

Sollte der Nachbar einer Benutzung seines Grundstücks widersprechen, so kann das Notwegerecht gerichtlich durchgesetzt werden. Dem Nachbarn steht dann allerdings die Zahlung einer Geldentschädigung zu, die sogenannte Notwegerente.

Josef Kiser, Josef Deuringer
Rechtsanwälte, Augusburg



FOTO: IMAGO/IMAGEBROKER

Wenn Feldwege verschwinden: Wer einen Notweg zu seinem Grundstück benötigt, muss auch längere Umwege in Kauf nehmen.

Notrecht auch für Leitungen

Wird das Nachbargrundstück nicht für eine Wegenutzung benötigt, sondern, um über dieses einen Anschluss an ein öffentliches Versorgungsleitungs- oder Kanalnetz zu erreichen, kann ein Notleitungsrecht geltend gemacht werden. Hierfür gibt es allerdings keine konkrete gesetzliche Regelung. Vielmehr wendet die Rechtsprechung die Bestimmungen zum Notwegerecht entsprechend an. Für die Auswahl der Leitungstrasse gelten daher dieselben Auswahlprinzipien wie für einen Notweg.

Ebenso wird auch für eine Notleitung eine Geldrente geschuldet. In besonderen Fällen können für die Durchleitung von Wasser und Abwasser durch fremde Grundstücke auch behördliche Anordnungen erfolgen, ohne dass es auf ein Notleitungsrecht ankommt. Auch für Kommunikations- und Energieversorgungsleitungen bestehen auf besonderer gesetzlicher Grundlage Verlegungsrechte, ohne dass dafür ein eingetragenes Wegerecht oder Notleitungsrecht erforderlich ist.