



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 150/24

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 242 Cd, § 1004 Abs. 1 Satz 2; BauO NRW § 85

Der Eigentümer eines mit einer Überfahrtbaulast belasteten Grundstücks ist nicht aufgrund der Baulast nach Treu und Glauben zivilrechtlich verpflichtet, das Begehen bzw. Befahren seines Grundstücks zu dulden (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 9. Januar 1981 - V ZR 58/79, BGHZ 79, 201, 210).

BGH, Urteil vom 27. Juni 2025 - V ZR 150/24 - OLG Düsseldorf
LG Kleve

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Juni 2025 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richterin Haberkamp, die Richter Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Laube

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 22. Juli 2024 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Kleve vom 25. Januar 2023 wird zurückgewiesen, soweit das Landgericht die Beklagten unter Androhung von Ordnungsmitteln verurteilt hat, es zu unterlassen, den zum Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch von K. , Amtsgericht Rheinberg, Flur 8, Flurstück 179, gehörenden Zufahrtsweg zu nutzen, um zu dem Flurstück 178 zu gelangen.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Beklagte zu 1, Vater der Beklagten zu 2 und 3, war Eigentümer eines Grundstücks, welches er in die drei Flurstücke 178, 179 und 180 teilte. Er belastete das Flurstück 179 mit Erklärung vom 3. Oktober 1984 mit einer Zufahrts- und

Leitungsbaulast zugunsten des dahinterliegenden Flurstücks 180. Mit notariellem Vertrag vom 2. Oktober 1987 verkaufte er das Flurstück 179 an ein Ehepaar. In dem Vertrag wurde ein dinglich zu sicherndes Wegerecht zugunsten der Parzellen 178 und 180 vereinbart. Die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit in das Grundbuch wurde bewilligt. Zu einer Eintragung kam es jedoch nicht. Der erwerbende Ehemann wurde später Alleineigentümer des Flurstücks 179, das er in Wohnungseigentum aufteilte. Die Dienstbarkeit war bei den nachfolgenden Veräußerungen der entstandenen Einheiten nicht Gegenstand der Gespräche und Vereinbarungen. Die Klägerin ist die entstandene Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Das benachbarte Flurstück 180, das im gemeinsamen Eigentum der Beklagten zu 2 und 3 steht, ist von der öffentlichen Straße über eine Zuwegung erreichbar, die auf dem Flurstück 179 entlang der Grenze zu dem an der öffentlichen Straße gelegenen Flurstück 178 des Beklagten zu 2 verläuft. Die Beklagten nutzen die Zuwegung, um zu den Flurstücken 178 und 180 zu gelangen. In einem Parallelverfahren vor dem Senat nehmen die Beklagten zu 2 und 3 die Wohnungseigentümer auf Einräumung eines Wegerechts in Form einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Flurstücke 178 und 180 und zu Lasten des Flurstücks 179, hilfsweise eines Notwegerechts zugunsten des Flurstücks 180 in Anspruch (vgl. Senat, Urteil vom 27. Juni 2025 - V ZR 143/25, zur Veröffentlichung bestimmt).

- 2 Mit ihrer Klage verlangt die Klägerin von den Beklagten in der Hauptsache, es zu unterlassen, den Zufahrtsweg über das Flurstück 179 zu nutzen. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht sie abgewiesen. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I.

3

Das Berufungsgericht meint, dem geltend gemachten Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB stehe jedenfalls der Einwand des Rechtsmissbrauchs nach § 242 BGB entgegen, soweit das Grundstück der Klägerin mit einer Baulast belastet sei. Grundsätzlich vermittele eine Baulast zwar keine privaten Rechte. Der Arglisteinwand könne dem Unterlassungsanspruch des Eigentümers aber entgegengehalten werden, wenn das Verlangen baulastwidrig sei und keine Anhaltspunkte dafür bestünden, dass die Baubehörde die Baulast nicht durchsetzen oder auf sie verzichtet werde. Die Einheit der Rechtsordnung verbiete es, mit Mitteln des Privatrechts ein Verhalten zu verlangen, das öffentlichrechtlichen Vorgaben zuwiderlaufe. Die Baulast solle die Erschließung der Zufahrt zum Flurstück 180 über das Flurstück 179 sichern. Mit der Baulast übernehme der Belastete im Sinne des § 85 BauO NRW die (durchsetzbare) Verpflichtung zu einem bestimmten Verhalten. Gründe, der Verpflichtung aus der Baulast nicht mehr zu entsprechen, seien nicht ersichtlich.

II.

4

Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Klägerin gegen die Beklagten auf Unterlassung der Nutzung des über das Flurstück 179 verlaufenden Zufahrtswegs nicht verneint werden.

- 5 1. Zutreffend geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass die Klägerin von den Beklagten nach § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB die Unterlassung der Nutzung des über das Flurstück 179 verlaufenden Zufahrtswegs verlangen kann, wenn eine Duldungspflicht (§ 1004 Abs. 2 BGB) nicht besteht und dem Anspruch der Einwand des Rechtsmissbrauchs nicht entgegengehalten werden kann.
- 6 2. Rechtsfehlerhaft nimmt das Berufungsgericht dagegen an, dass die Beklagten einem Unterlassungsanspruch der Klägerin jedenfalls den Einwand des Rechtsmissbrauchs nach § 242 BGB entgegenhalten können, weil auf dem beinträchtigten Flurstück 179 eine Überfahrtbaulast zur Erschließung des Flurstücks 180 lastet.
- 7 a) Allerdings ist umstritten, ob der Nachbar aufgrund einer auf seinem Grundstück lastenden Überfahrtbaulast nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) verpflichtet sein kann, das Begehen bzw. Befahren seines Grundstücks zu dulden. Der Senat hat dies zuletzt ausdrücklich dahinstehen lassen (vgl. Senat, Urteil vom 24. Januar 2025 - V ZR 51/24, NZM 2025, 226 Rn. 12).
- 8 aa) Die von dem Berufungsgericht geteilte Ansicht befürwortet dies im Grundsatz. Einem Unterlassungsanspruch des Eigentümers des mit der Baulast belasteten Grundstücks könne der Eigentümer des begünstigten Grundstücks die Arglistenrede entgegensetzen. Wer sich gegenüber der Baubehörde verpflichte, seinem Nachbarn ein Nutzungsrecht zu gewähren, dürfe nicht in Widerspruch dazu Handlungen vornehmen, die den Nachbarn an der Ausübung gerade dieses Rechts hinderten. Das baulastwidrige Verlangen des Grundstückseigentümers sei jedenfalls solange rechtsmissbräuchlich (§ 242 BGB), wie keine

Anhaltspunkte dafür bestünden, dass die Baubehörde die Baulast nicht durchsetzen oder auf sie verzichten werde (vgl. OLG Hamm, ZfIR 2017, 786, 790; OLG Hamburg, BeckRS 2020, 49488 Rn. 34 ff.; OLG Schleswig, BeckRS 2020, 41414 Rn. 18; LG Bochum, BeckRS 2009, 27385; MüKoBGB/Schubert, 9. Aufl., § 242 Rn. 233). Die Einheit der Rechtsordnung verbiete es, mit Mitteln des Privatrechts ein Verhalten zu verlangen, das öffentlich-rechtlichen Vorgaben zuwiderlaufe (vgl. BeckOGK/Kähler, BGB [1.6.2025], § 242 Rn. 1391).

- 9 bb) Nach der Gegenansicht begründet die Baulast nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung im Verhältnis zu der Baubehörde. Im zivilrechtlichen Verhältnis zu dem Nachbarn könne eine Duldungspflicht lediglich durch eine Dienstbarkeit begründet werden (vgl. OLG Düsseldorf, NVwZ-RR 1989, 607, 608; OLG Oldenburg, BeckRS 2014, 6539; OLG Bremen, NJOZ 2014, 1933 Rn. 6; MüKoBGB/Brückner, 9. Aufl., § 917 Rn. 13; MüKoBGB/Raff, 9. Aufl., § 1004 Rn. 201).
- 10 b) Der Senat entscheidet die Rechtsfrage im Sinne der zuletzt genannten Ansicht. Der Eigentümer eines mit einer Überfahrtbaulast belasteten Grundstücks ist nicht aufgrund der Baulast nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) zivilrechtlich verpflichtet, das Begehen bzw. Befahren seines Grundstücks zu dulden.
- 11 aa) Die Baulast stellt nach ständiger Rechtsprechung des Senats nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung im Verhältnis zu der Baubehörde dar, um bestimmte baurechtliche Anforderungen abzusichern (vgl. Senat, Urteil vom 7. Oktober 1994 - V ZR 4/94, NJW 1995, 53, 54; Urteil vom 8. Juli 1983 - V ZR 204/82, BGHZ 88, 97, 99 ff.; Urteil vom 19. April 1985 - V ZR 152/83, BGHZ 94, 160, 165). Als öffentlich-rechtliche Baubeschränkung (vgl. § 85 LBO NRW) gewährt

sie demgegenüber privatrechtlich weder dem dadurch Begünstigten einen Nutzungsanspruch noch verpflichtet sie den Eigentümer, die Nutzung zu dulden (vgl. nur Senat, Urteil vom 19. November 2021 - V ZR 262/20, NJW-RR 2022, 522 Rn. 15 mwN). Eine Überfahrtbaulast begründet daher auch kein zivilrechtliches Wegerecht (vgl. Senat, Urteil vom 24. Januar 2025 - V ZR 51/24, NZM 2025, 226 Rn. 11). In einem konkreten privatrechtlichen Rechtsverhältnis zwischen einzelnen Grundstücksnachbarn kann ein dingliches Nutzungsrecht nur durch eine Grunddienstbarkeit begründet werden. Ein Wegerecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch kann außerhalb des Grundbuchs nur aufgrund schuldrechtlicher Vereinbarung oder als Notwegerecht unter den Voraussetzungen des § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB entstehen (vgl. Senat, Urteil vom 24. Januar 2020 - V ZR 155/18, NJW 2020, 1360 Rn. 10). Die Regelung des Notwegerechts in § 917 BGB enthält im Hinblick auf die nicht durch dingliche Rechte oder schuldrechtliche Verträge begründeten Wegerechte eine abschließende Regelung. Sind die tatbestandlichen Voraussetzungen der Norm nicht erfüllt, so kann auch die Baulast nicht zu einem aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen dinglichen Nutzungsrecht führen, auch wenn sie im Verhältnis zu der Baubehörde zu beachten ist.

- 12 bb) Dem steht die bisherige Senatsrechtsprechung nicht entgegen. Zwar hat der Senat in einer älteren Entscheidung die Abweisung der Klage eines aufgrund einer Baulast zur Duldung einer Garage zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks verpflichteten Grundstückseigentümers bestätigt, mit welcher er von dem von der Baulast Begünstigten Herausgabe und Räumung der Garage verlangt hat. Zur Begründung hat der Senat u.a. ausgeführt, es gehe nicht an, zur Frage des Rechtsmissbrauchs allein die privatrechtlichen Beziehungen der Parteien zu berücksichtigen, die öffentlich-rechtliche Seite jedoch ganz außer Betracht zu lassen (vgl. Senatsurteil vom 9. Januar 1981

- V ZR 58/79, BGHZ 79, 201, 210). Diese Ausführungen betreffen einen Herausgabeanspruch aus § 985 BGB und lassen sich nicht verallgemeinern. Jedenfalls die Entstehung eines Wegerechts beurteilt sich allein nach dem privatrechtlichen Verhältnis der Nachbarn, weil ein Wegerecht ansonsten auf der Grundlage einer Baulast neben den gesetzlich vorgesehenen Fällen außerhalb des Grundbuchs entstehen könnte. Soweit sich das Urteil des Senats vom 9. Januar 1981 (V ZR 58/79, aaO) dahin verstehen lassen sollte, dass die Arglistrede nicht nur einem Herausgabeanspruch, sondern auch dem baurechtswidrigen Abwehranspruch des Eigentümers auf Unterlassung der Grundstücksnutzung entgegengesetzt werden kann, hält der Senat daran nicht fest.

III.

13 Das Berufungsurteil kann danach keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO).

14 1. Soweit die Klägerin beantragt, die Beklagten unter Androhung von Ordnungsmitteln zu verurteilen, es zu unterlassen, den zu ihrem Grundbesitz, Flurstück 179, gehörenden Zufahrtsweg zu nutzen, um zu dem Flurstück 178 zu gelangen, kann der Senat in der Sache selbst entscheiden, weil weitere Feststellungen nicht zu treffen sind und der Rechtsstreit zur Entscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Berufung der Beklagten ist insoweit zurückzuweisen, weil sie sich nicht auf ein Notwegrecht berufen können. Das Flurstück 178 liegt an der öffentlichen Straße; folgerichtig haben die Beklagten ihr Verlangen nach Gewährung eines Notwegs im Sinne von § 917 Abs. 1 BGB, welches Tatbestandsmerkmal für das Entstehen des Notwegrechts ist (vgl. Senat, Urteil vom 5. Mai 2006

- V ZR 139/05, NJW-RR 2006, 1160 Rn. 6), in dem Parallelverfahren V ZR 143/24 auf das Flurstück 180 beschränkt.

15

2. Im Hinblick auf den geltend gemachten Unterlassungsanspruch im Übrigen ist die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Der Senat kann insoweit in der Sache nicht selbst entscheiden, weil sie mangels Feststellungen zu einem Notwegrecht der Beklagten im Hinblick auf das Flurstück 180 nicht zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 ZPO). Das Berufungsgericht hat - von seinem rechtlichen Standpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen zu der Verbindungslosigkeit des Flurstücks 180 getroffen. Die Beklagten haben insoweit vorgetragen, eine Zuwegung über das Flurstück 157 scheide aus, weil es für den Straßenverkehr nicht öffentlich gewidmet sei, sondern im Eigentum einer Kirchengemeinde stehe.

Brückner

Haberkamp

Hamdorf

Malik

Laube

Vorinstanzen:

LG Kleve, Entscheidung vom 25.01.2023 - 1 O 33/22 -

OLG Düsseldorf, Entscheidung vom 22.07.2024 - I-9 U 27/23 -

Verkündet am:

27. Juni 2025

Langendörfer-Kunz, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle