

TE OGH 2003/9/26 3Ob183/03p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.09.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1) Mag. Rainer S*****, 2) Mag. Andreas S*****, 3) Mag. Herbert S*****, und 4) Dipl. Ing. Helmut L*****, alle vertreten durch Mag. Franz Galla, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1) Stadt Wien, vertreten durch Dr. Peter Rudeck und Dr. Gerhard Schlager, Rechtsanwälte in Wien, und 2) Gertrude S*****, vertreten durch Dr. Paul Georg Appiano, Dr. Bernhard Kramer und Dr. Vera Scheiber, Rechtsanwälte in Wien, wegen Einräumung eines Notwegs, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 4. März 2003, GZ 44 R 123/03v-46, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Hernals vom 15. Dezember 2002, GZ 23 Nc 63/01d-37, in der Hauptsache bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Kosten des Verfahrens erster Instanz.

Text

Begründung:

Der Erst- und der Zweitantragsteller sind aufgrund des Schenkungsvertrags vom 30. September 1991 mit ihrer Großmutter als Geschenkgeberin "unter Vorwegnahme der Erbfolge" je zur Hälfte Miteigentümer einer Liegenschaft in Wien-Dornbach. Die Geschenkgeberin hatte die Liegenschaft im März 1982 im Erbweg erworben. Diese und deren Rechtsnachfolger wussten bei den Erwerbsakten, dass die Liegenschaft, die nur auf einem über Stufen beginnenden schmalen Fußweg erreichbar ist, einer Straßenanbindung an das öffentliche Straßennetz entbehrt. Anlässlich des Erwerbs erkundigte sich weder der Erst- noch der Zweitantragsteller bei der Stadt Wien, "ob bzw wann eine Straße zur Liegenschaft" errichtet werden solle. Der Erstantragsteller nahm jedoch Einsicht in den Flächenwidmungsplan. Dort war ein Streifen öffentlichen Guts "als geplante Straße" ausgewiesen. Vor der Schenkung hatte die Großmutter ohne Nennung eines Zeitpunkts mehrmals erwähnt, "die Straße" werde von einer bestimmten Gasse her ausgebaut werden. Allerdings hatte sie bei der Stadt Wien selbst nicht nachgefragt, "wann der Ausbau der Straße konkret geplant sei".

Der Drittantragsteller erwarb seine, an die des Erst- und des Zweitantragstellers angrenzende und über den gleichen

Fußweg erreichbare Liegenschaft um 300.000 S aufgrund des Kaufvertrags vom 2. Juni 1981. Er wusste schon bei deren Erwerb, dass eine Aufschließungsstraße nicht vorhanden ist. Er hatte jedoch ebenso Einsicht in den Flächenwidmungsplan genommen. Dort war eine 8 m breite Straße "eingezeichnet". Die Baupolizei teilte ihm allerdings mit, dass "diese Straße konkret nicht in Planung" sei.

Die über einen anderen Fußweg erreichbare Liegenschaft des Viertantragstellers ist jener des Drittantragstellers benachbart. Sie wurde ihm aufgrund des Vertrags vom 27. November 2000 von seinen Eltern, die sie selbst 1999 gekauft hatten, geschenkt. Die Geschenkgeber und der Viertantragsteller wussten bereits 1999 über den Mangel einer Aufschließungsstraße Bescheid. Der Vater des Viertantragstellers hatte vor dem Liegenschaftserwerb Einsicht in den Flächenwidmungsplan genommen. Dort war eine "geplante Straße" von einer bestimmten Gasse her "eingezeichnet". Er nahm jedoch nicht an, die Stadt Wien werde "diese Straße in absehbarer Zeit bauen". Er und sein Sohn "hofften" auf die Herstellung einer Privatstraße. Der Viertantragsteller ist Eigentümer weiterer Liegenschaften im betreffenden Gebiet. Auch bei allen in seinem stehenden Liegenschaften ist eine Anliegerverpflichtung gemäß Punkt 2 des Bescheids vom 10. April 1951 im Grundbuch eingetragen. Danach sind die Eigentümer der belasteten Kleingartenflächen gemäß § 53 Wr BauO verpflichtet, eine Straße auf den in den Plänen braun getönten Teilflächen zu errichten und diese zu erhalten, zu reinigen und zu beleuchten. Herzustellen und zu erhalten sind weiters die erforderlichen Einbauten. Nach Punkt 3 des Bescheids müssen die Liegenschaftseigentümer ferner den Durchgang und die Durchfahrt anderer auf diesem Privatweg dulden. Auch diese Belastung ist im Grundbuch eingetragen. Nach dem Abteilungsplan aufgrund des Bescheids soll die Straße 2 m breit sein. Nicht feststellbar ist, weshalb der Verpflichtung nach Punkt 2 des Bescheids bisher nicht entsprochen wurde. Die über einen anderen Fußweg erreichbare Liegenschaft des Viertantragstellers ist jener des Drittantragstellers benachbart. Sie wurde ihm aufgrund des Vertrags vom 27. November 2000 von seinen Eltern, die sie selbst 1999 gekauft hatten, geschenkt. Die Geschenkgeber und der Viertantragsteller wussten bereits 1999 über den Mangel einer Aufschließungsstraße Bescheid. Der Vater des Viertantragstellers hatte vor dem Liegenschaftserwerb Einsicht in den Flächenwidmungsplan genommen. Dort war eine "geplante Straße" von einer bestimmten Gasse her "eingezeichnet". Er nahm jedoch nicht an, die Stadt Wien werde "diese Straße in absehbarer Zeit bauen". Er und sein Sohn "hofften" auf die Herstellung einer Privatstraße. Der Viertantragsteller ist Eigentümer weiterer Liegenschaften im betreffenden Gebiet. Auch bei allen in seinem stehenden Liegenschaften ist eine Anliegerverpflichtung gemäß Punkt 2 des Bescheids vom 10. April 1951 im Grundbuch eingetragen. Danach sind die Eigentümer der belasteten Kleingartenflächen gemäß Paragraph 53, Wr BauO verpflichtet, eine Straße auf den in den Plänen braun getönten Teilflächen zu errichten und diese zu erhalten, zu reinigen und zu beleuchten. Herzustellen und zu erhalten sind weiters die erforderlichen Einbauten. Nach Punkt 3 des Bescheids müssen die Liegenschaftseigentümer ferner den Durchgang und die Durchfahrt anderer auf diesem Privatweg dulden. Auch diese Belastung ist im Grundbuch eingetragen. Nach dem Abteilungsplan aufgrund des Bescheids soll die Straße 2 m breit sein. Nicht feststellbar ist, weshalb der Verpflichtung nach Punkt 2 des Bescheids bisher nicht entsprochen wurde.

Der Flächenwidmungsplan der Stadt Wien weist bis zu den Liegenschaften der Antragsteller eine 8 m breite Verlängerung einer Gasse des öffentlichen Straßennetzes aus. Der "widmungsgemäße Ausbau dieser Straße wurde jedoch nie beschlossen und auch nicht konkret geplant". Die Liegenschaften der Antragsteller waren ursprünglich als "Bauland" gewidmet. Seit 1989 liegen sie im "Gartensiedlungsgebiet". Dort ist maximal eine Grundfläche von 80 m² bis maximal 25 % je Baulos verbaubar. Ein 1999 im Auftrag der Antragsteller errichteter Teilungsplan sieht die Schaffung von insgesamt vier Baulosen vor. Zur Verwirklichung dieses Plans schlossen die Antragsteller die Benützungsvereinbarung vom 3. Oktober 2000 und den Tauschvertrag vom 1. März 2001. Diesen Verträgen liegt die Errichtung einer geschotterten Zufahrt über die Liegenschaften der beiden Antragsgegner zugrunde. Diese Zufahrt soll dort beginnen, wo sie nach dem Flächenwidmungsplan vorgesehen ist. Die Abteilung der Grundstücke der Antragsteller laut Teilungsplan wurde mit Bescheid der MA 64 vom 30. August 2000 genehmigt. Nach Punkt 3 dieses Bescheids müssen die Baulose jedoch solange unbebaut bleiben, bis die "vor diesen gelegene Verkehrsfläche mit dem bestehenden Straßennetz" verbunden und befestigt sowie dort eine öffentliche Trinkwasserleitung und ein Kanal verlegt sein werden. Der beantragte Notweg soll überwiegend Grundstücke des öffentlichen Guts der Stadt Wien, der Erstantragsgegnerin, in Anspruch nehmen. Die sonst noch erforderliche Grundfläche (3 m²) steht im Eigentum der Zweitantragsgegnerin. Die Zweitantragsgegnerin könnte die geplante Straße nicht nützen. Sie hat jedoch ihre Zufahrt über ein Grundstück ihrer Schwester. Bei Errichtung der geplanten Straße könnte die Zweitantragsgegnerin überdies einen von ihr und ihrer Tochter selten begangenen Fußweg nicht mehr verwenden. Eine andere Anrainerin wäre durch

einen solchen Notweg beeinträchtigt, weil er direkt an ihrer Hausmauer vorbeiführte. Deren Liegenschaft wäre dann "auf drei Seiten" durch Zufahrtswege begrenzt. Diese Anrainerin und zwei andere Anrainerinnen verlören bei Ausführung des geplanten Notwegs auch einen Teil ihrer Gärten. Auf der Liegenschaft einer der Anrainerinnen müssten außerdem "zahlreiche Büsche und Bäume" entfernt werden. Dadurch ginge der Sichtschutz für das Haus verloren.

Die Antragsteller begehrten die Zuerkennung eines Notwegs durch die Errichtung eines Wegs nach einem bestimmten Lage- und Höhenplan auf Grundstücken der Antragsgegner durch Einräumung der Dienstbarkeit des Fahrwegs. Sie brachten vor, ihre Liegenschaften seien an das öffentliche Wegenetz unzureichend angebunden. Deshalb sei die Errichtung eines geschotterten Zufahrtswegs über die Grundstücke der Antragsgegner erforderlich. Eine Alternative zur Erlangung einer Baubewilligung für Wohngebäude bestehe nicht. Ein anderer, bloß zwei Meter breiter Aufschließungsweg zur Liegenschaft des Viertantragstellers schlosse deren ordentliche Benützung aus. Er wäre mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbar. Die Liegenschaften der anderen Antragsteller seien mit einem solchen Weg überhaupt nicht aufschließbar. Ein Weg auf dem Gelände einer weiteren Gasse wäre für ein Befahren mit Kraftfahrzeugen zu steil. Bestehende Einfriedungen wären bei Errichtung des begehrten Notwegs ohne großen Aufwand versetzbar. Derzeit seien die notleidenden Liegenschaften nur über zwei teilweise steile Fußwege erreichbar. Die Antragsteller und deren Rechtsvorgänger hätten nach der aktuellen Flächenwidmung von der früheren oder späteren Errichtung einer Zufahrtsstraße durch die Stadt Wien ausgehen dürfen. Deren Absicht, die notleidenden Liegenschaften an das öffentliche Straßennetz anzubinden, bestehe schon seit der Nachkriegszeit. Die Schaffung von Baulosen auf den notleidenden Liegenschaften sei baubehördlich genehmigt. Deren Bebauung müsse jedoch bis zur Anbindung der Liegenschaften an das öffentliche Straßennetz unterbleiben.

Die Erstantragsgegnerin wendete ein, die Grundstücke, über die der begehrte Notweg führen solle, würden noch von Anrainern benützt. Die Liegenschaft des Viertantragstellers sei über eine bestimmte Gasse ohnehin in ausreichender Weise an das öffentliche Straßennetz angebunden. Eine solche Anbindung wäre durch eine "entsprechende Regelung" der Antragsteller auch für den Drittantragsteller möglich. Der begehrte Notweg sei über seine gesamte Länge nicht 3 m breit und entspreche so nicht den Bestimmungen des Notwegegesetzes (Anm: insofern dürfte die Wr Bauordnung gemeint sein). Die Erstantragsgegnerin wendete ein, die Grundstücke, über die der begehrte Notweg führen solle, würden noch von Anrainern benützt. Die Liegenschaft des Viertantragstellers sei über eine bestimmte Gasse ohnehin in ausreichender Weise an das öffentliche Straßennetz angebunden. Eine solche Anbindung wäre durch eine "entsprechende Regelung" der Antragsteller auch für den Drittantragsteller möglich. Der begehrte Notweg sei über seine gesamte Länge nicht 3 m breit und entspreche so nicht den Bestimmungen des Notwegegesetzes Anmerkung, insofern dürfte die Wr Bauordnung gemeint sein).

Die Zweitantragsgegnerin brachte vor, einen eingefriedeten Garten zu haben, der unter den Ausschlusstatbestand des § 4 Abs 3 NWG falle. Eine andere Anrainerin habe dort, wo der begehrte Notweg errichtet werden solle, ebenso einen - zwecks Verhinderung des Zutritts Fremder - eingefriedeten Garten. Die Antragsteller könnten Baubewilligungen auch ohne die Errichtung eines Notwegs erwirken. Die bestehenden Fußwege zu ihren Liegenschaften reichten aus. Diese hätten eine Länge von etwa 200 m. Die Zurücklegung einer solchen Strecke sei "im Zeitalter der Parkraumnot weder unzumutbar noch atypisch". Die Erreichbarkeit der Liegenschaften mit PKW gehöre im Gartensiedlungsgebiet nicht zum "objektiven Bedarf". Ihre - der Zweitantragstellerin - Liegenschaft sei an das "öffentliche Gut" gleichfalls nicht angebunden und "selbst notwegebedürftig". Die Herstellung der begehrten Straße schnitte ihre Liegenschaft "von einer öffentlichen Verkehrsanbindung" ab. Der Viertantragsteller sei aufgrund eines Bescheids vom 10. April 1951 verpflichtet, einen zwei Meter breiten Weg anderswo zu errichten und auf seiner Liegenschaft den Durchgang und die Durchfahrt anderer zu dulden. Auf diese Weise könnte auch der Drittantragsteller an das öffentliche Straßennetz angebunden werden. Die Zweitantragsgegnerin brachte vor, einen eingefriedeten Garten zu haben, der unter den Ausschlusstatbestand des Paragraph 4, Absatz 3, NWG falle. Eine andere Anrainerin habe dort, wo der begehrte Notweg errichtet werden solle, ebenso einen - zwecks Verhinderung des Zutritts Fremder - eingefriedeten Garten. Die Antragsteller könnten Baubewilligungen auch ohne die Errichtung eines Notwegs erwirken. Die bestehenden Fußwege zu ihren Liegenschaften reichten aus. Diese hätten eine Länge von etwa 200 m. Die Zurücklegung einer solchen Strecke sei "im Zeitalter der Parkraumnot weder unzumutbar noch atypisch". Die Erreichbarkeit der Liegenschaften mit PKW gehöre im Gartensiedlungsgebiet nicht zum "objektiven Bedarf". Ihre - der Zweitantragstellerin - Liegenschaft sei an das "öffentliche Gut" gleichfalls nicht angebunden und "selbst notwegebedürftig". Die Herstellung der begehrten

Straße schnitte ihre Liegenschaft "von einer öffentlichen Verkehrsanbindung" ab. Der Viertantragsteller sei aufgrund eines Bescheids vom 10. April 1951 verpflichtet, einen zwei Meter breiten Weg anderswo zu errichten und auf seiner Liegenschaft den Durchgang und die Durchfahrt anderer zu dulden. Auf diese Weise könnte auch der Drittantragsteller an das öffentliche Straßennetz angebunden werden.

Das Erstgericht wies das Antragsbegehren ab. Die bestehenden Wegeverbindungen zu den Liegenschaften der Antragsteller seien zwar unzulänglich, die Bestimmungen des Notwegegesetzes seien jedoch einschränkend auszulegen. Überdies sei die Einräumung eines Notwegs gemäß § 2 Abs 1 NWG unzulässig, wenn der Mangel des erforderlichen Wegs auf einer auffallenden Sorglosigkeit des Grundeigentümers nach dem Inkrafttreten des Gesetzes beruhe. Den Antragstellern sei eine solche Sorglosigkeit vorwerfbar. Die unzureichende Anbindung deren Liegenschaften an das öffentliche Straßennetz sei offenkundig. Sie hätten schon immer schmale Fußwege als Zugang benützt. Die Einsicht in den Flächenwidmungsplan der Stadt Wien befreie die Antragsteller nicht vom Schuldvorwurf. Nach § 4 Abs 1 Wr BauO begründe ein Flächenwidmungsplan keine unmittelbaren Rechte und Pflichten. In Kleingartensiedlungen am Stadtrand komme die Nichterrichtung geplanter Straßen häufig vor. Bei Einsicht in die Grundbuchsmappe hätten die Antragsteller erkunden können, dass die für den begehrten Notweg erforderliche Grundfläche nicht nur der Erstantragsgegnerin gehöre, sondern ein "kleines Stück" im Eigentum der Zweitantragsgegnerin stehe. Deshalb sei die Errichtung einer öffentlichen Straße bis zu den Liegenschaften der Antragsteller "noch nicht konkret geplant" worden. Auch die Herstellung einer Privatstraße hänge von der Einwilligung der Zweitantragsgegnerin ab. In einem Gartensiedlungsgebiet mit vielen relativ kleinen und verschachtelten Liegenschaften seien an die Erkundigungspflicht beim Erwerb von Liegenschaften höhere Anforderungen als in "normalen" Wohngebieten zu stellen. Dem Viertantragsteller und seinen Rechtsvorgängern sei als auffallende Sorglosigkeit überdies anzulasten, einer bereits seit 1951 bestehenden Wegherstellungspflicht bisher nicht entsprochen zu haben. Wäre ein solcher Weg errichtet worden, so hätte der Viertantragsteller eine Ausnahme vom Bauverbot schon bei einer Wegbreite von mindestens 1,5 m erwirken können. Die Erst- bis Drittantragsteller seien beim Liegenschaftserwerb sorglos gewesen, hätten sie doch bei der Baupolizei erkunden können, dass der Bau einer Zufahrtstraße konkret nicht in Planung sei. Auch die Großmutter des Erst- und des Zweitantragstellers sei ihrer Erkundigungspflicht beim Liegenschaftserwerb im Erbweg nicht ausreichend nachgekommen. Die Zufahrt mit PKW setze eine mindestens 6 m breite Aufschließungsstraße voraus. Das Zufahren mit PKW gehöre aber im Gartensiedlungsgebiet ohnehin nicht zur ordentlichen Benützung von Liegenschaften. Zur Erwirkung einer Ausnahme vom Bauverbot könnten die Antragsteller die bestehenden Fußwege ausbauen. Der Vorteil des begehrten Notwegs überwiege ferner nicht die damit für andere Liegenschaftseigentümer verbundenen Nachteile.

Das Erstgericht wies das Antragsbegehren ab. Die bestehenden Wegeverbindungen zu den Liegenschaften der Antragsteller seien zwar unzulänglich, die Bestimmungen des Notwegegesetzes seien jedoch einschränkend auszulegen. Überdies sei die Einräumung eines Notwegs gemäß Paragraph 2, Absatz eins, NWG unzulässig, wenn der Mangel des erforderlichen Wegs auf einer auffallenden Sorglosigkeit des Grundeigentümers nach dem Inkrafttreten des Gesetzes beruhe. Den Antragstellern sei eine solche Sorglosigkeit vorwerfbar. Die unzureichende Anbindung deren Liegenschaften an das öffentliche Straßennetz sei offenkundig. Sie hätten schon immer schmale Fußwege als Zugang benützt. Die Einsicht in den Flächenwidmungsplan der Stadt Wien befreie die Antragsteller nicht vom Schuldvorwurf. Nach Paragraph 4, Absatz eins, Wr BauO begründe ein Flächenwidmungsplan keine unmittelbaren Rechte und Pflichten. In Kleingartensiedlungen am Stadtrand komme die Nichterrichtung geplanter Straßen häufig vor. Bei Einsicht in die Grundbuchsmappe hätten die Antragsteller erkunden können, dass die für den begehrten Notweg erforderliche Grundfläche nicht nur der Erstantragsgegnerin gehöre, sondern ein "kleines Stück" im Eigentum der Zweitantragsgegnerin stehe. Deshalb sei die Errichtung einer öffentlichen Straße bis zu den Liegenschaften der Antragsteller "noch nicht konkret geplant" worden. Auch die Herstellung einer Privatstraße hänge von der Einwilligung der Zweitantragsgegnerin ab. In einem Gartensiedlungsgebiet mit vielen relativ kleinen und verschachtelten Liegenschaften seien an die Erkundigungspflicht beim Erwerb von Liegenschaften höhere Anforderungen als in "normalen" Wohngebieten zu stellen. Dem Viertantragsteller und seinen Rechtsvorgängern sei als auffallende Sorglosigkeit überdies anzulasten, einer bereits seit 1951 bestehenden Wegherstellungspflicht bisher nicht entsprochen zu haben. Wäre ein solcher Weg errichtet worden, so hätte der Viertantragsteller eine Ausnahme vom Bauverbot schon bei einer Wegbreite von mindestens 1,5 m erwirken können. Die Erst- bis Drittantragsteller seien beim Liegenschaftserwerb sorglos gewesen, hätten sie doch bei der Baupolizei erkunden können, dass der Bau einer Zufahrtstraße konkret nicht in Planung sei. Auch die Großmutter des Erst- und des Zweitantragstellers sei ihrer

Erkundungspflicht beim Liegenschaftserwerb im Erbweg nicht ausreichend nachgekommen. Die Zufahrt mit PKW setze eine mindestens 6 m breite Aufschließungsstraße voraus. Das Zufahren mit PKW gehöre aber im Gartensiedlungsgebiet ohnehin nicht zur ordentlichen Benützung von Liegenschaften. Zur Erwirkung einer Ausnahme vom Bauverbot könnten die Antragsteller die bestehenden Fußwege ausbauen. Der Vorteil des begehrten Notwegs überwiege ferner nicht die damit für andere Liegenschaftseigentümer verbundenen Nachteile.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Es sprach im Übrigen aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 20.000 EUR übersteige und der Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Es billigte die Rechtsansicht des Erstgerichts zu einer auffallenden Sorglosigkeit der Antragsteller. Eine Einsicht in die Grundbuchsmappe hätte offengelegt, dass die Errichtung einer öffentlichen Straße nach den "bestehenden dinglichen Verhältnissen nicht ohne weiteres möglich" sei. Der Oberste Gerichtshof habe schon ausgesprochen, dass der Erwerber einer Liegenschaft selbst für deren Anbindung an das öffentliche Straßennetz sorgen müsse. Er habe die Erfordernisse einer ordentlichen Bewirtschaftung oder Benützung "schon bei seiner Planung in Rechnung" zu stellen. Beabsichtige er eine Bauführung, habe er sich "schon vorher um die Sicherung der dafür notwendigen Wegverbindungen" zu kümmern. Die durch einen Wegmangel eingetretene Notlage sei dann durch auffallende Sorglosigkeit verschuldet, wenn die Eigentümer der notleidenden Liegenschaften einen Bauplatz erst durch Zusammenlegung geschaffen hätten, ohne vorher für dessen Aufschließung und Anbindung an das öffentliche Straßennetz gesorgt zu haben. Die Antragsteller hätten zahlreiche Planungsschritte für die beabsichtigte Bauführung gesetzt, "ohne sich rechtzeitig um die Sicherung der hierfür notwendigen Wegeverbindungen zu kümmern". Deren Notlage sei daher selbstverschuldet. Das Erstgericht habe sich aber auch zutreffend auf eine grundbücherlich angemerkte Anliegerverpflichtung berufen. Den Rechtsvorgängern des Viertantragstellers sei vorwerfbar, die zwangsweise Durchsetzung des Bescheidwillens nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz nicht in die Wege geleitet zu haben, falls sie ihre eigenen Rechtspflichten erfüllt haben sollten. Die Sorglosigkeit eines Rechtsvorgängers stehe der Einräumung eines Notwegs nur gegenüber einem gutgläubigen und deshalb "schuldlosen und schutzwürdigen Erwerber einer Liegenschaft" nicht entgegen. Jemand, der eine Liegenschaft in Kenntnis aller maßgebenden Umstände erworben habe und deren Wertsteigerung durch die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erstrebe, sei dagegen nicht geschützt. Der Revisionsrekurs sei unzulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd § 14 Abs 1 AußStrG, sondern nur von einer Wertung der besonderen Umstände des Einzelfalls abhängt.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Es sprach im Übrigen aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 20.000 EUR übersteige und der Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Es billigte die Rechtsansicht des Erstgerichts zu einer auffallenden Sorglosigkeit der Antragsteller. Eine Einsicht in die Grundbuchsmappe hätte offengelegt, dass die Errichtung einer öffentlichen Straße nach den "bestehenden dinglichen Verhältnissen nicht ohne weiteres möglich" sei. Der Oberste Gerichtshof habe schon ausgesprochen, dass der Erwerber einer Liegenschaft selbst für deren Anbindung an das öffentliche Straßennetz sorgen müsse. Er habe die Erfordernisse einer ordentlichen Bewirtschaftung oder Benützung "schon bei seiner Planung in Rechnung" zu stellen. Beabsichtige er eine Bauführung, habe er sich "schon vorher um die Sicherung der dafür notwendigen Wegverbindungen" zu kümmern. Die durch einen Wegmangel eingetretene Notlage sei dann durch auffallende Sorglosigkeit verschuldet, wenn die Eigentümer der notleidenden Liegenschaften einen Bauplatz erst durch Zusammenlegung geschaffen hätten, ohne vorher für dessen Aufschließung und Anbindung an das öffentliche Straßennetz gesorgt zu haben. Die Antragsteller hätten zahlreiche Planungsschritte für die beabsichtigte Bauführung gesetzt, "ohne sich rechtzeitig um die Sicherung der hierfür notwendigen Wegeverbindungen zu kümmern". Deren Notlage sei daher selbstverschuldet. Das Erstgericht habe sich aber auch zutreffend auf eine grundbücherlich angemerkte Anliegerverpflichtung berufen. Den Rechtsvorgängern des Viertantragstellers sei vorwerfbar, die zwangsweise Durchsetzung des Bescheidwillens nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz nicht in die Wege geleitet zu haben, falls sie ihre eigenen Rechtspflichten erfüllt haben sollten. Die Sorglosigkeit eines Rechtsvorgängers stehe der Einräumung eines Notwegs nur gegenüber einem gutgläubigen und deshalb "schuldlosen und schutzwürdigen Erwerber einer Liegenschaft" nicht entgegen. Jemand, der eine Liegenschaft in Kenntnis aller maßgebenden Umstände erworben habe und deren Wertsteigerung durch die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erstrebe, sei dagegen nicht geschützt. Der Revisionsrekurs sei unzulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG, sondern nur von einer Wertung der besonderen Umstände des Einzelfalls abhängt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist, wie sich aus den folgenden Erwägungen ergeben wird, zulässig; er ist im Rahmen seines Aufhebungsbegehrens aber auch berechtigt.

1. Notwegvoraussetzungen

Entbehrt eine Liegenschaft der für die ordentliche Bewirtschaftung oder Benützung erforderlichen Wegeverbindung mit dem öffentlichen Wegenetz, indem eine solche gänzlich fehlt oder unzulänglich ist, so kann deren Eigentümer gemäß § 1 Abs 1 NWG - abgesehen von hier nicht maßgebenden Ausnahmen - die gerichtliche Einräumung eines Notwegs über fremde Liegenschaften begehren. Dabei ist unter der für eine ordentliche Bewirtschaftung oder Benützung erforderlichen Wegeverbindung jener Nutzen zu verstehen, den die Liegenschaft nach ihrer Natur und Beschaffenheit gewähren kann (RIS-Justiz RS0070994). Darunter fällt auch die Verwendung zu Bauzwecken. Insofern ist nicht die gegenwärtige faktische Nutzung der Liegenschaft, sondern deren öffentlich-rechtliche Widmung als Bauland ausschlaggebend. Deshalb fällt die Neuerrichtung von Gebäuden ebenso in den Rahmen der ordentlichen Benützung einer solchen Liegenschaft, wobei auch ein erst durch einen Willensentschluss des Eigentümers geschaffener (Bau-)Bedarf das Recht auf einen Notweg begründen kann (7 Ob 208/02t; 1 Ob 31/01t; 1 Ob 88/99v; 2 Ob 528/93 = EvBl 1994/80 - dieser Rsp im Grundsätzlichen zustimmend B. Eggemeier, Notweg und Rechtsprechung in bbl 1998, 62 ff, 65 f). Soll ein auf Bauland zu errichtendes Haus der Befriedigung des Wohnbedürfnisses der Antragsteller dienen, so gehört die Zubringung von Lebensmitteln, Haushaltsgegenständen und Brennmaterial sowie die Ermöglichung der Zufahrt für Feuerwehr und Rettung (8 Ob 543/91 = wobl 1992, 163; Hofmann in Rummel, ABGB³ § 480 Rz 6) oder anderer Fahrzeuge im Interesse einer zeitgemäßen Daseinsvorsorge - so etwa solcher der Polizei, Müllabfuhr oder Kanalreinigung - zur ordentlichen Benützung der Liegenschaft. B. Eggemeier (aaO 64 f, 70) redet für "Wirtschaftsfahren" einer Beschränkung des Notwegrechts für PKW-Fahrten auf bestimmte Tageszeiten und für die Durchführung notwendiger "Erhaltungsarbeiten und Hausreparaturen" einer Befristung dieses Rechts auf Zeiten vorübergehenden Bedarfs das Wort. Sich in der Ausübung eines Wegerechts bei Angelegenheiten des täglichen Bedarfs einem fixen, vom Belasteten - möglicherweise mit der Stoppuhr - überwachten Zeitplan zu unterwerfen oder ein Notwegrecht für Zeiten vorübergehenden Bedarfs immer wieder neu erstreiten zu müssen, wäre den Eigentümern der notwegbedürftigen Liegenschaften nicht zumutbar, weil solche Beschränkungen des Notwegrechts eine Quelle ständigen Streits im Nachbarschaftsverhältnis wären. Die Regelungen des Notwegegesetzes sind jedoch sonst einschränkend auszulegen (7 Ob 208/02t; 1 Ob 31/01t; 1 Ob 250/00x; 2 Ob 229/00s, 8 Ob 195/99f; 3 Ob 115/98b; B. Eggemeier, aaO 63). Danach muss der Erwerber einer Liegenschaft an sich selbst für deren zureichende Anbindung an das öffentliche Wegenetz sorgen (7 Ob 208/02t; 1 Ob 250/00x; 2 Ob 229/00s; 8 Ob 195/99f; 1 Ob 559/94; 6 Ob 585/94 = NZ 1995, 157) und die Erfordernisse für deren ordentliche Bewirtschaftung oder Benützung "bei seiner Planung in Rechnung" stellen, weshalb nach § 2 Abs 1 NWG das Begehren auf Einräumung eines Notwegs abzuweisen ist, wenn der Wegmangel auf einer auffallenden Sorglosigkeit des Grundeigentümers beruht. Darunter ist eine ungewöhnliche, schwerwiegende und subjektiv auch vorwerfbare Vernachlässigung der objektiv gebotenen Sorgfalt zu verstehen (7 Ob 208/02t; 1 Ob 250/00x; 2 Ob 229/00s). Die Fehleinschätzung eines Wegbedarfs durch den Eigentümer der notleidenden Liegenschaft ist gewöhnlich ein Indiz für eine auffallende Sorglosigkeit iSd § 2 Abs 1 NWG (7 Ob 208/02t; 2 Ob 229/00s; 8 Ob 195/99f; 1 Ob 559/94), soll doch die Nachlässigkeit eines Liegenschaftseigentümers durch das Notwegegesetz nicht gefördert werden (7 Ob 208/02t; 2 Ob 229/00s; 1 Ob 559/94) und nur ein - infolge Schuldlosigkeit - schutzwürdiger Erwerber einer notleidenden Liegenschaft notwegberechtigt sein (7 Ob 208/02t; 2 Ob 229/00s, 1 Ob 559/94; 7 Ob 540/87 = SZ 60/43). Die Gesetzesmaterialien sehen eine auffallende Sorglosigkeit - insbesondere bei einer Grundabteilung - in der unterbliebenen "Sicherung einer Kommunikation" (7 Ob 208/02t; 5 Ob 200/98t; 8 Ob 502/89). Auch der Erwerb einer Liegenschaft ohne eine vorherige Erkundigung über allfällige Wegeverbindungen (1 Ob 559/94; 7 Ob 552/94 = SZ 67/119; 7 Ob 540/87 = SZ 60/43) kann eine auffallende Sorglosigkeit iSd § 2 Abs 1 NWG anzeigen. Eine in dieser Weise qualifizierte Säumnis ist aber jedenfalls dann nicht anzunehmen, wenn ein tatsächlich eingetretener Wegebedarf in seiner Art, seinem Ausmaß und seiner Intensität bei einer früheren vertraglichen Gestaltung der die notleidenden Liegenschaften betreffenden Rechtsbeziehungen nicht leicht vorhersehbar war (7 Ob 208/02t; 1 Ob 88/99v; 8 Ob 195/99f). Überdies schließt allein der Erwerb einer Liegenschaft ohne ausreichende Anbindung an das öffentliche Wegenetz die Einräumung oder Erweiterung eines Notwegs nur dann aus, wenn besondere Umstände auf eine auffallende Sorglosigkeit des Erwerbers schließen lassen (6 Ob 585/94 = NZ 1995, 157; Hofmann aaO § 480 Rz 8), ein Grundsatz, der insbesondere auch dann gilt, wenn die Liegenschaft bereits nach dem beim Erwerbsvorgang gültigen Flächenwidmungsplan Bauland war (6 Ob 578/92 -

beachte den Sachverhalt). Ein Anspruch auf Einräumung eines Notwegs für eine bestimmte Liegenschaft kann daher an sich nicht schon durch Erwerbsvorgänge allein untergehen (idS auch B. Egglmeier, bbl 1998, 62, 67). Jede Beurteilung in dieser Hinsicht hängt letztlich von den Umständen des Einzelfalls ab (7 Ob 208/02t; 1 Ob 250/00x; 8 Ob 195/99f). Nach diesen ist ferner zu klären, ob der Vorteil eines Notwegs - entsprechend § 2 Abs 1 NWG - die durch ihn für die zu belastenden Liegenschaften erwachsenden Nachteile überwäge oder ein solcher Weg - vor dem Hintergrund des § 4 Abs 2 NWG - die "regelmäßige Bewirtschaftung oder Benützung" der zu belastenden Liegenschaften unmöglich machte oder erheblich beeinträchtigte (3 Ob 115/98b). Dabei können sich Nachteile iSd § 2 Abs 1 NWG nur auf Liegenschaften beziehen, die mit einem Notweg belastet werden sollen (7 Ob 616/93). Darunter sind jedoch nicht nur die Liegenschaften zu verstehen, über die der Notweg in der Natur führen soll, sondern auch solche Liegenschaften, die in wirtschaftlicher Einheit mit ersteren Liegenschaften bewirtschaftet bzw benützt werden. Die Einräumung eines Notwegs scheidet gemäß § 4 Abs 2 NWG daher dann aus, wenn ein solcher Weg die Aufrechterhaltung der einheitlichen Bewirtschaftung bzw Benützung der betroffenen Liegenschaften unmöglich machte oder erheblich erschwerte (B. Egglmeier, aaO 69 - dieser Gedanke klingt bereits in der Entscheidung 7 Ob 616/93 an). Entbehrt eine Liegenschaft der für die ordentliche Bewirtschaftung oder Benützung erforderlichen Wegeverbindung mit dem öffentlichen Wegenetz, indem eine solche gänzlich fehlt oder unzulänglich ist, so kann deren Eigentümer gemäß Paragraph eins, Absatz eins, NWG - abgesehen von hier nicht maßgebenden Ausnahmen - die gerichtliche Einräumung eines Notwegs über fremde Liegenschaften begehren. Dabei ist unter der für eine ordentliche Bewirtschaftung oder Benützung erforderlichen Wegeverbindung jener Nutzen zu verstehen, den die Liegenschaft nach ihrer Natur und Beschaffenheit gewähren kann (RIS-Justiz RS0070994). Darunter fällt auch die Verwendung zu Bauzwecken. Insofern ist nicht die gegenwärtige faktische Nutzung der Liegenschaft, sondern deren öffentlich-rechtliche Widmung als Bauland ausschlaggebend. Deshalb fällt die Neuerrichtung von Gebäuden ebenso in den Rahmen der ordentlichen Benützung einer solchen Liegenschaft, wobei auch ein erst durch einen Willensentschluss des Eigentümers geschaffener (Bau-)Bedarf das Recht auf einen Notweg begründen kann (7 Ob 208/02t; 1 Ob 31/01t; 1 Ob 88/99v; 2 Ob 528/93 = EvBl 1994/80 - dieser Rsp im Grundsätzlichen zustimmend B. Egglmeier, Notweg und Rechtsprechung in bbl 1998, 62 ff, 65 f). Soll ein auf Bauland zu errichtendes Haus der Befriedigung des Wohnbedürfnisses der Antragsteller dienen, so gehört die Zubringung von Lebensmitteln, Haushaltsgegenständen und Brennmaterial sowie die Ermöglichung der Zufahrt für Feuerwehr und Rettung (8 Ob 543/91 = wobl 1992, 163; Hofmann in Rummel, ABGB³ Paragraph 480, Rz 6) oder anderer Fahrzeuge im Interesse einer zeitgemäßen Daseinsvorsorge - so etwa solcher der Polizei, Müllabfuhr oder Kanalreinigung - zur ordentlichen Benützung der Liegenschaft. B. Egglmeier (aaO 64 f, 70) redet für "Wirtschaftsfahren" einer Beschränkung des Notwegrechts für PKW-Fahrten auf bestimmte Tageszeiten und für die Durchführung notwendiger "Erhaltungsarbeiten und Hausreparaturen" einer Befristung dieses Rechts auf Zeiten vorübergehenden Bedarfs das Wort. Sich in der Ausübung eines Wegerechts bei Angelegenheiten des täglichen Bedarfs einem fixen, vom Belasteten - möglicherweise mit der Stoppuhr - überwachten Zeitplan zu unterwerfen oder ein Notwegrecht für Zeiten vorübergehenden Bedarfs immer wieder neu erstreiten zu müssen, wäre den Eigentümern der notwegbedürftigen Liegenschaften nicht zumutbar, weil solche Beschränkungen des Notwegrechts eine Quelle ständigen Streits im Nachbarschaftsverhältnis wären. Die Regelungen des Notwegegesetzes sind jedoch sonst einschränkend auszulegen (7 Ob 208/02t; 1 Ob 31/01t; 1 Ob 250/00x; 2 Ob 229/00s, 8 Ob 195/99f; 3 Ob 115/98b; B. Egglmeier, aaO 63). Danach muss der Erwerber einer Liegenschaft an sich selbst für deren zureichende Anbindung an das öffentliche Wegenetz sorgen (7 Ob 208/02t; 1 Ob 250/00x; 2 Ob 229/00s; 8 Ob 195/99f; 1 Ob 559/94; 6 Ob 585/94 = NZ 1995, 157) und die Erfordernisse für deren ordentliche Bewirtschaftung oder Benützung "bei seiner Planung in Rechnung" stellen, weshalb nach Paragraph 2, Absatz eins, NWG das Begehren auf Einräumung eines Notwegs abzuweisen ist, wenn der Wegmangel auf einer auffallenden Sorglosigkeit des Grundeigentümers beruht. Darunter ist eine ungewöhnliche, schwerwiegende und subjektiv auch vorwerfbare Vernachlässigung der objektiv gebotenen Sorgfalt zu verstehen (7 Ob 208/02t; 1 Ob 250/00x; 2 Ob 229/00s). Die Fehleinschätzung eines Wegbedarfs durch den Eigentümer der notleidenden Liegenschaft ist gewöhnlich ein Indiz für eine auffallende Sorglosigkeit iSd Paragraph 2, Absatz eins, NWG (7 Ob 208/02t; 2 Ob 229/00s; 8 Ob 195/99f; 1 Ob 559/94), soll doch die Nachlässigkeit eines Liegenschaftseigentümers durch das Notwegegesetz nicht gefördert werden (7 Ob 208/02t; 2 Ob 229/00s; 1 Ob 559/94) und nur ein - infolge Schuldlosigkeit - schutzwürdiger Erwerber einer notleidenden Liegenschaft notwegberechtigt sein (7 Ob 208/02t; 2 Ob 229/00s, 1 Ob 559/94; 7 Ob 540/87 = SZ 60/43). Die Gesetzesmaterialien sehen eine auffallende Sorglosigkeit - insbesondere bei einer Grundabteilung - in der

unterbliebenen "Sicherung einer Kommunikation" (7 Ob 208/02t; 5 Ob 200/98t; 8 Ob 502/89). Auch der Erwerb einer Liegenschaft ohne eine vorherige Erkundigung über allfällige Wegeverbindungen (1 Ob 559/94; 7 Ob 552/94 = SZ 67/119; 7 Ob 540/87 = SZ 60/43) kann eine auffallende Sorglosigkeit iSd Paragraph 2, Absatz eins, NWG anzeigen. Eine in dieser Weise qualifizierte Säumnis ist aber jedenfalls dann nicht anzunehmen, wenn ein tatsächlich eingetretener Wegebedarf in seiner Art, seinem Ausmaß und seiner Intensität bei einer früheren vertraglichen Gestaltung der die notleidenden Liegenschaften betreffenden Rechtsbeziehungen nicht leicht vorhersehbar war (7 Ob 208/02t; 1 Ob 88/99v; 8 Ob 195/99f). Überdies schließt allein der Erwerb einer Liegenschaft ohne ausreichende Anbindung an das öffentliche Wegenetz die Einräumung oder Erweiterung eines Notwegs nur dann aus, wenn besondere Umstände auf eine auffallende Sorglosigkeit des Erwerbers schließen lassen (6 Ob 585/94 = NZ 1995, 157; Hofmann aaO Paragraph 480, Rz 8), ein Grundsatz, der insbesondere auch dann gilt, wenn die Liegenschaft bereits nach dem beim Erwerbsvorgang gültigen Flächenwidmungsplan Bauland war (6 Ob 578/92 - beachte den Sachverhalt). Ein Anspruch auf Einräumung eines Notwegs für eine bestimmte Liegenschaft kann daher an sich nicht schon durch Erwerbsvorgänge allein untergehen (idS auch B. Egglmeier, bbl 1998, 62, 67). Jede Beurteilung in dieser Hinsicht hängt letztlich von den Umständen des Einzelfalls ab (7 Ob 208/02t; 1 Ob 250/00x; 8 Ob 195/99f). Nach diesen ist ferner zu klären, ob der Vorteil eines Notwegs - entsprechend Paragraph 2, Absatz eins, NWG - die durch ihn für die zu belastenden Liegenschaften erwachsenden Nachteile überwäge oder ein solcher Weg - vor dem Hintergrund des Paragraph 4, Absatz 2, NWG - die "regelmäßige Bewirtschaftung oder Benützung" der zu belastenden Liegenschaften unmöglich machte oder erheblich beeinträchtigte (3 Ob 115/98b). Dabei können sich Nachteile iSd Paragraph 2, Absatz eins, NWG nur auf Liegenschaften beziehen, die mit einem Notweg belastet werden sollen (7 Ob 616/93). Darunter sind jedoch nicht nur die Liegenschaften zu verstehen, über die der Notweg in der Natur führen soll, sondern auch solche Liegenschaften, die in wirtschaftlicher Einheit mit ersteren Liegenschaften bewirtschaftet bzw. benützt werden. Die Einräumung eines Notwegs scheidet gemäß Paragraph 4, Absatz 2, NWG daher dann aus, wenn ein solcher Weg die Aufrechterhaltung der einheitlichen Bewirtschaftung bzw. Benützung der betroffenen Liegenschaften unmöglich machte oder erheblich erschwerte (B. Egglmeier, aaO 69 - dieser Gedanke klingt bereits in der Entscheidung 7 Ob 616/93 an).

2. Zufahrtsmöglichkeit

Nach Ansicht des Erstgerichts und der Zweitantragsgegnerin soll die Zufahrt in ein Gartensiedlungsgebiet mit PKW für die ordentliche Bewirtschaftung oder Benützung einer dort gelegenen Liegenschaft nicht erforderlich sein. Zur Ermöglichung der Zufahrt mit PKW müsse ein Aufschließungsweg - so das Erstgericht - überdies mindestens 6 m breit sein.

Gemäß § 16 Abs 3 Wr BauO müssen Aufschließungswege im Gartensiedlungsgebiet mindestens 3 m breit und mit der öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar verbunden sein. "Befahrbare" Aufschließungswege in einem solchen Siedlungsgebiet erfordern dagegen nach dem Gesetzeswortlaut an sich eine Breite von mindestens 6 m. Die Anrainer haben jedoch auf "diesen Aufschließungswegen" - dieser Begriff bezieht sich ersichtlich auf beide Arten an Aufschließungswegen - den öffentlichen Verkehr sowie in deren Bereich auch die Herstellung, Erhaltung und Benützung von Aufschließungsleitungen zu dulden. Gemäß Paragraph 16, Absatz 3, Wr BauO müssen Aufschließungswege im Gartensiedlungsgebiet mindestens 3 m breit und mit der öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar verbunden sein. "Befahrbare" Aufschließungswege in einem solchen Siedlungsgebiet erfordern dagegen nach dem Gesetzeswortlaut an sich eine Breite von mindestens 6 m. Die Anrainer haben jedoch auf "diesen Aufschließungswegen" - dieser Begriff bezieht sich ersichtlich auf beide Arten an Aufschließungswegen - den öffentlichen Verkehr sowie in deren Bereich auch die Herstellung, Erhaltung und Benützung von Aufschließungsleitungen zu dulden.

Unter 1. wurde erläutert, dass der für Wohnzwecke nötige Transport von Lebensmitteln, Haushaltsgegenständen und Brennmaterial sowie die Ermöglichung der Zufahrt für Feuerwehr und Rettung oder anderer Fahrzeuge im Interesse einer zeitgemäßen Daseinsvorsorge zur ordentlichen Benützung einer als Bauland gewidmeten Liegenschaft gehört. Es ist daher auch Bewohnern eines Gartensiedlungsgebiets nicht zumutbar, etwa Lebensmittel, Haushaltsgegenstände, Brennstoffe und Baumaterialien vom Ende der öffentlichen Straße zu ihren Liegenschaften zu tragen oder mit Trägern dorthin befördern zu lassen. Die ordentliche Benützung solcher Liegenschaften erfordert vielmehr eine Zufahrtsmöglichkeit für PKW und - soweit das die Wegbreite und der Wegzustand erlauben - auch für LKW. Da Anrainer auf Aufschließungswegen gemäß § 16 Abs 3 Wr BauO - gleichviel welcher Art - den öffentlichen Verkehr zu

dulden haben, kann die "Befahrbarkeit" mit PKW nicht auf Aufschließungswege, die mindestens 6 m breit sind, beschränkt sein. Diese Sicht der Rechtslage korrespondiert mit der Praxis der Bauoberbehörde für Wien, deren Begründungen die allgemeine Befahrbarkeit von Aufschließungswegen zu Bauplätzen und Baulosen implizieren, ohne dass auch nur anklänge, bei 3 m breiten Aufschließungswegen müssten die Anrainer etwa Lebensmittel, Haushaltsgegenstände, Brennstoffe und Baumaterialie

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at