

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

[www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

---

→ Kein gewohnheitsrechtliches Wegerecht trotz jahrzehntelanger Nutzung des Weges

– BGH, Urteil vom 24. Januar 2020, Az.: V ZR 155/18

---

→ Schriftform ist gewahrt, auch wenn Nachtrag keinen Bezug auf den Mietvertrag nimmt

– LG Berlin, Beschluss vom 14. Januar 2020 – 67 T 138/19

## → Kein gewohnheitsrechtliches Wegerecht trotz jahrzehntelanger Nutzung des Weges

---

BGH, Urteil vom 24. Januar 2020, Az.: V ZR 155/18

(Auch) eine jahrzehntelange Nutzung eines Weges auf einem Nachbargrundstück begründet kein gewohnheitsrechtliches Wegerecht. Durch eine solche Nutzung werden die rechtlichen Vorgaben an die Begründung eines Gewohnheitsrechtes nicht erfüllt.

Im vorliegenden Fall hatten drei Grundstückseigentümer geklagt, weil ein Nachbar auf seinem Grundstück einen Weg sperrte, den die Kläger seit mehreren Jahrzehnten nutzten, um Garagen auf ihren Grundstücken zu erreichen. Die bisherige Nutzung des Weges durch die Kläger wurde durch die Voreigentümer sowie zunächst auch durch den aktuellen Eigentümer des Nachbargrundstückes über viele Jahre hinweg geduldet.

Der BGH hat ein gewohnheitsrechtliches Wegerecht in diesem Fall verneint. Gewohnheitsrecht entstehe durch eine längere tatsächliche und dabei dauernde sowie ständige, gleichmäßige und allgemeine Übung, die von den Beteiligten als verbindliche Rechtsnorm anerkannt werde. Das Gewohnheitsrecht müsse dabei zwischen einer Vielzahl von Rechtsindividuen und in Bezug auf eine Vielzahl von Rechtsverhältnissen bestehen. Eine Beschränkung auf ein konkretes Rechtsverhältnis zwischen einzelnen Grundstücksnachbarn reiche dafür nicht aus. Denkbar wäre in vorliegendem Fall nur ein Wegerecht aufgrund schulrechtlicher Vereinbarung oder ein Notwegerecht nach § 917 BGB. Ein Notwegerecht setzt jedoch voraus,

dass die zur ordnungsmäßigen Benutzung des Grundstücks notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg die Nutzung eines Nachbargrundstücks erfordert. Entscheidend kann dabei auch sein, ob die Grundstückseigentümer, die ein Notwegerecht in Anspruch nehmen wollen, ihre Grundstücke zu Wohnzwecken oder gewerblich nutzen.

### Fazit:

Allein die mehrjährige Nutzung eines Weges gewährt noch kein Nutzungsrecht. Es stellt sich daher bei jedem Grundstück die Frage, ob die Zufahrt zu demselben rechtlich gesichert ist (z.B. durch dingliche Rechte, vertragliche Vereinbarungen oder zumindest ein Notwegerecht). Sollte keine rechtliche Sicherung der Zufahrt bestehen, kann dies eine erhebliche Nutzungs- und Wertbeeinträchtigung des Grundstücks zur Folge haben.

## → Schriftform ist gewahrt, auch wenn Nachtrag keinen Bezug auf den Mietvertrag nimmt

---

LG Berlin, Beschluss vom 14. Januar 2020 – 67 T 138/19

Ein einseitig unterzeichneter Nachtrag muss nicht auf die ursprüngliche Mietvertragsurkunde Bezug nehmen, um die Schriftform zu wahren. Das entschied das Landgericht Berlin in seinem aktuellen Beschluss vom 14. Januar 2020 und setzt sich dabei über die strengen Anforderung des BGH zum Schriftformerfordernis nach § 550 S. 1 BGB hinweg.

Im vorliegenden Fall hat der Vermieter seine Mieterin auf Räumung wegen Eigenbedarfskündigung verklagt. Diese hat sich jedoch auf eine Kündigungsverzichtserklärung aus dem Jahr 2009 berufen, die durch die unmittelbare Rechtsvorgängerin des Vermieters einseitig abgegeben wurde. Aus Mietersicht sei die Kündigung daher unwirksam gewesen.

Das LG Berlin gab der Mieterin diesbezüglich Recht. Die Kündigungsverzichtserklärung der unmittelbaren Rechtsvorgängerin des Vermieters sei gegenüber der Mieterin wirksam erklärt worden und verletze auch nicht die Schriftform des § 550 S. 1 BGB. Es genüge bereits, wenn die Urkunde nur von der unmittelbaren Rechtsvorgängerin des klagenden Vermieters unterzeichnet ist. Laut dem LG Berlin ist der Erwerberschutz durch die einseitig unterzeichnete Erklärung über die für den geänderten Vertragsinhalt maßgeblichen Umstände dann gewährleistet, wenn der Erwerber

durch die Erklärung so genau informiert sei, dass er beim Vermieter oder Mieter entsprechende Nachforschungen anstellen könne.

Ferner steht nach Auffassung des LG der Schriftform auch nicht entgegen, dass die Verzichtserklärung aus dem Jahr 2009 nicht ausdrücklich auf die Mietvertragsurkunde aus dem Jahr 1990 verweist. Eine ausdrückliche Bezugnahme auf den ursprünglichen Mietvertrag sei nicht erforderlich, wenn eine Nachtragsurkunde das Vertragsobjekt und die Vertragsparteien hinreichend bezeichne. Fehlen gegenteilige Angaben im Nachtrag, so könne auch kein Zweifel daran bestehen, dass sich der Nachtragsinhalt auf alle zeitlich zurückliegenden mietvertraglichen Vereinbarungen und damit auch auf die ursprüngliche Mietvertragsurkunde beziehe, so das LG Berlin.

### Fazit:

Ob sich der BGH dieser neuen Entscheidung des LG Berlin anschließt, bleibt abzuwarten. Es empfiehlt sich bis dahin weiterhin, Mietvertragsnachträge derart lückenlos abzuschließen, um den strengen Anforderungen der höchstrichterlichen Rechtsprechung hinsichtlich der Schriftform Rechnung zu tragen.

## KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.  
Rechtsanwalt  
Attorney at Law (New York)  
T + 49 911 9193 1325  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)



Andreas Griebel  
Rechtsanwalt & Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
T + 49 911 9193 3579  
[andreas.griebel@roedl.com](mailto:andreas.griebel@roedl.com)

## Impressum

Immobilien-Streiflicht, 4. Februar 2020

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-  
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschafts-  
prüfungsgesellschaft  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 911 9193 1325 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)

Verantwortlich für den Inhalt:  
Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:  
Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.