

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Februar 1999 durch die Richter Dr. Vogt, Tropf, Schneider, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 3. April 1998 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger erwarben (Grundbucheintragung 14. Januar 1991) von den Eltern des Beklagten mit beurkundetem Vertrag vom 29. Mai 1990 für 87,60 M/DDR ein Seegrundstück im Beitrittsgebiet (Flurstück 80/1; im folgenden: Hintergrundstück), das sie bereits seit den 80er Jahren gepachtet hatten. Der Beklagte hatte darauf innerhalb der Pachtzeit einen Bungalow zu Erholungszwecken gebaut, im Zuge des Baus eine Fäkaliengrube angelegt und die Versorgungsleitungen für Strom und Wasser über die seinen Eltern ebenfalls gehörenden Nachbargrundstücke (Flurstücke 98 und 80/2; im folgenden: Vor-

dergrundstücke) herangeführt. Auf die Planskizze (Anlage K 1 Bl. 7 GA) wird verwiesen. Mit privatschriftlichem Vertrag vom 6. März 1990 verkaufte er den Bungalow an den Kläger.

Der Beklagte ist Erbe seiner im Jahre 1992 verstorbenen Eltern und war seit 28. November 1992 als Eigentümer der Vordergrundstücke im Grundbuch eingetragen. Er verkaufte diese Grundstücke mit notariellem Vertrag vom 10. Juli 1995 an Dritte, die seit dem 29. Oktober 1997 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind.

Mit der 1996 erhobenen Klage haben die Kläger vom Beklagten die Bewilligung der Eintragung einer Grunddienstbarkeit hinsichtlich eines Geh- und Fahrtrechts sowie eines Leitungsrechts für Wasser und Strom zu Lasten der Vordergrundstücke und "zugunsten des Hintergrundstücks" verlangt. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Dagegen richtet sich die zugelassene Revision der Kläger, mit der sie ihren Klageantrag weiterverfolgen. Der Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht führt aus, daß die während des Rechtsstreits erfolgte Veräußerung der Vordergrundstücke auf den Prozeß ohne Einfluß sei (§ 265 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Es hält die Klage für unbegründet, weil § 116 SachenRBerG als - seiner Ansicht nach - einzige in Betracht kommende An-

- 4 -

spruchsgrundlage auf den vorliegenden Fall weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar sei.

II.

Die Revision hat Erfolg. Das Berufungsurteil ist aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen.

Dazu kann nach dem derzeitigen Sach- und Streitstand offenbleiben, ob die Überlegungen des Berufungsgerichts zum zeitlich sachlichen Anwendungsbereich von § 116 SachenRBerG zutreffen. Diese Vorschrift setzt jedenfalls voraus, daß ein Mitbenutzungsrecht nach §§ 321, 322 ZGB nicht begründet wurde (§ 116 Abs. 1 Nr. 3 SachenRBerG). Wie noch auszuführen sein wird, bietet der Sachverhalt jedoch Anhaltspunkte für die Begründung eines solchen Mitbenutzungsrechts. Dieses wäre ab 3. Oktober 1990 als beschränkt dingliches Recht aufrechterhalten worden (Art. 233 § 5 Abs. 1 EGBGB), und könnte nunmehr auch dann in das Grundbuch eingetragen werden, wenn es vorher nicht eintragungsfähig war (Art. 233 § 5 Abs. 3 EGBGB). Wie § 116 Abs. 1 Nr. 3 SachenRBerG unmittelbar zu entnehmen ist, hätte dieser Weg Vorrang vor der Bestellung einer Dienstbarkeit.

Das Berufungsgericht geht zwar davon aus, daß ein Mitbenutzungsrecht nach §§ 321, 322 ZGB nicht ausdrücklich vereinbart worden sei. Es hat jedoch übersehen, daß im Vertrag vom 29. Mai 1990 die konkludente Vereinbarung eines solchen Mitbenutzungsrechts liegen kann, ein solches Recht als Leitungsrecht für Strom und Wasser sowie Zugangs- und Zufahrtsrecht jedenfalls im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung diesem Vertrag entnommen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



werden könnte. Im Geltungsbereich des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist anerkannt, daß sich eine stillschweigende Verpflichtung zur Bestellung einer Dienstbarkeit daraus ergeben kann, daß der Eigentümer zweier Grundstücke das faktisch herrschende davon verkauft, dafür aber eine Anlage (Zuwegung, Zuleitung) auf dem ihm verbleibenden Grundstück unentbehrlich ist (vgl. MünchKomm/Falckenberg, BGB, 3. Aufl., § 1018 Rdn. 6 m.w.N.; Palandt/Bassenge, BGB, 58. Aufl., § 1018 Rdn. 33; Soergel/Stürner, BGB, 12. Aufl., Rdn. 40; Staudinger/Ring, BGB, 1994, Vorbem. vor § 1018 Rdn. 7; RG JW 1912, 361, 362). Der Senat trägt keine Bedenken, diesen Grundsatz in den Geltungsbereich des Zivilgesetzbuchs zu übernehmen. Dieses kannte zwar keine Grunddienstbarkeiten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, an deren Stelle war aber das Mitbenutzungsrecht nach den §§ 321, 322 ZGB getreten. Dementsprechend ließe sich auch annehmen, daß die Vertragsparteien des Vertrages vom 29. Mai 1990 stillschweigend ein Mitbenutzungsrecht vereinbart haben oder als redliche Vertragspartner mindestens eine bestehende Regelungslücke durch Vereinbarung eines Mitbenutzungsrechts geschlossen hätten, zumal ein Anspruch auf Einräumung eines Mitbenutzungsrechts ohnehin bestand, wenn das im Interesse der ordnungsgemäßen Nutzung benachbarter Grundstücke erforderlich war (§ 321 Abs. 2 ZGB).

Was die Zuleitungen für Strom und Wasser über die Vordergrundstücke anlangt, so haben die Eltern des Beklagten den Klägern das Hinterliegergrundstück zu einem Zeitpunkt verkauft (29. Mai 1990) als der Kläger den Bungalow schon erworben hatte. Für alle Beteiligten war mithin klar, daß die Versorgungsleitungen für die Benutzung des bebauten Grundstücks unabdingbar erforderlich waren. Dementsprechend nimmt der Vertrag vom 29. Mai 1990 ausdrücklich auf den "schon im Eigentum der Erwerber" stehenden Bungalow Be-

zug. Schon nach dem unstreitigen Sachverhalt drängt sich mithin auf, daß die Vertragsparteien stillschweigend eine Abrede zur insoweit dauernden Mitbenutzung des Vordergrundstücks treffen wollten, weil nach Sinn und Zweck des Vertrages vom 29. Mai 1990 kaum vorstellbar ist, daß die Kläger insofern nur auf die wohlwollende Duldung der Verkäufer angewiesen sein sollten.

Was Zugang und Zufahrt betrifft, so haben die Kläger unter Beweisantritt behauptet, daß sie das Vordergrundstück mit Zustimmung der Eltern des Beklagten immer schon entsprechend benutzt haben und dies auch tun mußten, weil dies die "einzige mögliche Zuwegung" sei. Dieser Sachverhalt ist streitig, aber für die revisionsrechtliche Beurteilung als richtig zu unterstellen. Danach läge aber auch in dieser Hinsicht die stillschweigende Vereinbarung eines Mitbenutzungsrechts nahe.

Ein übergeleitetes Mitbenutzungsrecht (Art. 233 § 5 EGBGB) wäre nicht nach § 8 Abs. 1 Satz 1 GBBerG erloschen, denn die Kläger haben die vorliegende Klage noch im Jahr 1996 erhoben und dementsprechend ist auch ein Rechtshängigkeitsvermerk in das Grundbuch eingetragen worden. Die in § 8 Abs. 1 Satz 1 GBBerG zunächst vorgesehene Frist (31. Dezember 1995), die ohnehin als Redaktionsversehen angesehen wurde (vgl. Böhringer, DtZ 1994, 130; Soergel/Hartmann, BGB, 12. Aufl., Art. 233 § 5 EGBGB Rdn. 65; Staudinger/Rauscher, BGB, 1996, Art. 233 § 5 EGBGB Rdn. 78) wurde - wie gesetzlich vorgesehen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 GBBerG) - durch § 13 SachenRDV auch im Land Brandenburg verlängert.

Der Senat vermag eine Endentscheidung nicht zu treffen. Der vorstehend ausgeführte rechtliche Gesichtspunkt wurde von den Parteien bisher

nicht bedacht. Sie müssen Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten, die Kläger insbesondere auch die Möglichkeit, ihren Klageantrag anzupassen (§ 139 Abs. 1; § 278 Abs. 3 ZPO).

Vogt

Tropf

Schneider

Krüger

Klein