



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 74/13

Verkündet am:  
11. Juli 2014  
Weschenfelder,  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: \_\_\_\_\_ ja

SachenRBERG § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, § 116 Abs. 1

Der Grundstückseigentümer ist nach § 116 Abs. 1 SachenRBERG unabhängig davon anspruchsberechtigt, ob sein Grundstück am 2. Oktober 1990 durch ihn selbst oder durch Dritte aufgrund eines mit ihm oder mit staatlichen Stellen der DDR abgeschlossenen Vertrags genutzt wurde. Entscheidend ist, ob die zur Erschließung seines Grundstücks erforderliche Mitbenutzung des Nachbargrundstücks in der DDR als rechtmäßig angesehen wurde.

BGH, Urteil vom 11. Juli 2014 - V ZR 74/13 - OLG Brandenburg  
LG Cottbus

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Juli 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Lemke, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und die Richter Dr. Czub und Dr. Kazele

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 14. Februar 2013 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Mit schriftlichem Nutzungsvertrag vom Januar/Februar 1988 übertrug der Rat der Stadt L. als Rechtsträger eines vermeintlich volkseigenen Grundstücks dem Kläger die Befugnis, ein an einem Wasserarm des Spreewalds gelegenes Flurstück gewerblich für einen Paddelbootverleih zu nutzen. Infolge einer Parzellenverwechslung wurde dem Kläger nicht das volkseigene, im Vertrag bezeichnete Flurstück 227, sondern das benachbarte Flurstück 228 zur Nutzung überlassen, dessen Eigentümerin eine in H. lebende Frau E. J. war. Der Kläger, dem im Februar 1989 eine Gewerbe genehmigung erteilt worden war, errichtete bis zum 2. Oktober 1990 auf dem Flurstück ein

Bootshaus und nahm an einem Bootsschuppen bauliche Veränderungen vor. Im Jahr 1996 erwarb er das Grundstück von E. J. .

2 Über die benachbarten, vor allem als Campingplätze genutzten Flurstücke 184/1 und 184/2 führt ein ca. 400 m langer Weg, über den das Grundstück des Klägers mit Kraftfahrzeugen allein erreicht werden kann. Über diese Flurstücke führen zudem die Ver- und Entsorgungsleitungen zu dem Grundstück des Klägers. Die mitbenutzten Flurstücke wurden - zusammen mit anderen - im Jahre 1993 nach dem Vermögensgesetz an eine Erbengemeinschaft zurückübertragen und von dieser in die beklagte Gesellschaft bürgerlichen Rechts eingebracht.

3 Nachdem es mehrfach zu Streitigkeiten zwischen dem Kläger und der Beklagten bzw. einem ihrer Pächter gekommen war, hat der Kläger im Dezember 2008 Klage gegen die Beklagte auf Bewilligung der Eintragung einer Grunddienstbarkeit zur Sicherung des Zugangs und der Zufahrt, der Unterhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie des Rechts zum Abstellen von Kraftfahrzeugen durch Kunden, Lieferanten und Entsorger auf dem Grundstück der Beklagten nach § 116 Abs. 1 SachenRBerG erhoben. Die Beklagte hat Klageabweisung und im Wege der Hilfswiderklage beantragt, den Kläger zur Unterlassung der Ausübung des Wegerechts über den Umfang einer von ihr vorgelegten Nutzungsausübungsregelung hinaus zu verurteilen und für jeden Fall der Zuwiderhandlung ein Ordnungsgeld anzudrohen. Das Landgericht hat der Klage in Bezug auf das Wege- und das Leitungsrecht stattgegeben; die weitergehende Klage hinsichtlich der Fahrzeugstellplätze und die Hilfswiderklage hat es abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat auf die von beiden Parteien eingelegten Berufungen die Klage insgesamt abgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seine Klage in vollem Umfange weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht (dessen Entscheidung in ZOV 2013, 164 ff. veröffentlicht ist) verneint einen Anspruch des Klägers nach § 116 Abs. 1 SachenRBERG. Das Gesetz sei nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SachenRBERG auf die Nutzungen aufgrund eines Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsvertrages grundsätzlich nicht anwendbar. Die in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 a und b SachenRBERG bezeichneten Unterausnahmen lägen ebenfalls nicht vor. § 7 Abs. 2 Nr. 6 SachenRBERG sei nicht einschlägig, weil der Kläger nicht ein volkseigenes, sondern ein in Privateigentum stehendes Grundstück genutzt habe. Eine rechtliche Absicherung komme auch nach dem Nachzeichnungsprinzip nicht in Betracht, weil bis zum 2. Oktober 1990 keine zur Einräumung eines Mitbenutzungsrechts geeignete Grundstücksnutzung nach § 286 Abs. 1 ZGB vorgelegen habe. Auch der Umstand, dass der Kläger mittlerweile Eigentümer des von ihm genutzten Grundstücks sei, führe nicht zu einem Anspruch nach § 116 Abs. 1 SachenRBERG, weil die frühere Eigentümerin bis zum 2. Oktober 1990 weder selbst noch durch Dritte das Grundstück zum Betrieb eines Padelbootverleihs genutzt habe.

II.

5 Das hält einer rechtlichen Prüfung in dem entscheidenden Punkt nicht stand. Das Berufungsgericht verneint zu Unrecht einen Anspruch des Klägers auf Bestellung einer Grunddienstbarkeit nach § 116 Abs. 1 SachenRBERG. Die Anwendung dieses Gesetzes ist entgegen seiner Auffassung nicht durch § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SachenRBERG ausgeschlossen.

- 6           1. Richtig ist allerdings, dass derjenige, der nur auf Grund eines schuldrechtlichen Vertrages zur Nutzung des herrschenden Grundstücks berechtigt ist, grundsätzlich nicht nach § 116 Abs. 1 SachenRBerG die Bestellung eines dinglichen Rechts (einer Grunddienstbarkeit nach § 1018 BGB oder einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 Abs. 1 BGB) verlangen kann.
- 7           a) Dem Anspruch des vertraglich Nutzungsberechtigten auf eine dingliche Absicherung der Mitbenutzung nach § 116 Abs. 1 SachenRBerG steht der in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SachenRBerG bestimmte Ausschluss der Anwendbarkeit des Gesetzes für Bebauungen auf Grund von Miet-, Pacht oder sonstigen Nutzungsverträgen grundsätzlich entgegen. Diese Vorschrift erfasst das Sachenrechtsbereinigungsgesetz insgesamt. Die Sperrwirkung beschränkt sich - schon nach dem Wortlaut der Norm - nicht nur auf die sich aus dem Kapitel 2 des Gesetzes (§§ 3 bis 111 SachenRBerG) ergebenden Ansprüche des Nutzers an dem von ihm baulich genutzten (= herrschenden) Grundstück auf Erbbaurechtsbestellung (§§ 32 ff. SachenRBerG) oder auf dessen Ankauf (§§ 61 ff. SachenRBerG), sondern umfasst auch den Anspruch auf Bestellung eines dinglichen Rechts an dem mitbenutzten Nachbargrundstück (§ 116 SachenRBerG).
- 8           aa) Demgemäß hat der Senat für vertraglich genutzte Grundstücke - wenn auch nicht speziell im Hinblick auf den Anspruch nach § 116 Abs. 1 SachenRBerG - ausgeführt, dass Nutzungen auf schuldrechtlicher Grundlage nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SachenRBerG von dem Gesetz nicht erfasst werden (Senat, Urteil vom 22. Dezember 1995 - V ZR 334/94, BGHZ 131, 368, 372). Für die zur Erholung und Freizeitgestaltung genutzten Grundstücke (die in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SachenRBerG bezeichnete Fallgruppe) hat der Senat entschieden, dass die Bestellung einer Grunddienstbarkeit nach § 116 Abs. 1 SachenRBerG am dienenden Grundstück nicht verlangt werden kann, wenn

das herrschende Grundstück am 2. Oktober 1990 zu Freizeitwecken genutzt wurde (Senat, Urteil vom 5. Mai 2006 - V ZR 139/05, NJW-RR 2006, 1160 Rn. 9; Urteil vom 5. Juni 2009 - V ZR 117/08, NJW-RR 2010, 445 Rn. 9).

9           bb) Daran ist - soweit der Anspruch nach § 116 Abs. 1 SachenRBERG von einem vertraglich Nutzungsberechtigten geltend gemacht wird - auch im Hinblick auf die von der Revision unter Berufung auf den Normzweck der Bestimmungen des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 SachenRBERG gestützten Einwände festzuhalten.

10           (1) Richtig ist allerdings, dass die in den Ausschlussstatbeständen bezeichneten Sachverhalte sich auf die Rechtsverhältnisse an dem herrschenden Grundstück und nicht auf diejenigen an dem benachbarten Grundstück beziehen. Zutreffend ist auch, dass der von dem Gesetzgeber mit den Regelungen in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 SachenRBERG verfolgte Zweck darin bestanden hat, die im Schuldrechtsanpassungsgesetz (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 SchuldRAnpG) nach den Grundsätzen jenes Gesetzes geregelten Sachverhalte aus dem Anwendungsbereich des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes herauszunehmen (BT-Drucks. 12/5992, S. 66, 98; Czub in Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, Sachenrechtsbereinigungsgesetz, § 2 Rn. 39 ff.; Eickmann/Rothe, SachenRBERG, 12. Lieferung, § 2 Rn. 27; Zimmermann/Heller, Grundstücksrecht-Ost, § 2 SachenRBERG Rn. 58, 60). Die Regelung der Mitbenutzung an Nachbargrundstücken ist jedoch kein Gegenstand des Schuldrechtsanpassungsgesetzes, so dass sich die Frage der Abgrenzung der Anwendungsbereiche der beiden Gesetze, der Grund für die Bestimmungen in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 SachenRBERG gewesen ist, nicht stellt.

11           (2) Auch wenn der von dem Gesetzgeber mit dem Ausschlussstatbestand in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SachenRBERG verfolgte Zweck sich auf die Rechts-

verhältnisse am herrschenden Grundstück bezogen hat, entspricht es dem Regelungsziel der Sachenrechtsbereinigung, das Gesetz - einschließlich des Anspruchs nach § 116 Abs. 1 SachenRBERG - nicht auf diejenigen Nutzer anzuwenden, die das (herrschende) Grundstück bei Ablauf des 2. Oktober 1990 auf Grund eines Vertrags genutzt haben. Diese Nutzer sind selbst dann, wenn sie das Grundstück bebaut haben, nicht nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz anspruchsberechtigt. Insoweit besteht ein Junktim zwischen der Berechtigung am herrschenden Grundstück und dem Anspruch auf eine dingliche Absicherung der Mitbenutzung des dienenden Grundstücks.

12 § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SachenRBERG bewirkt, dass Mieter, Pächter und andere vertraglich Nutzungsberechtigte nicht schon deshalb, weil sie bei Ablauf des 2. Oktober 1990 das Nachbargrundstück mitbenutzt haben, von dessen Eigentümer eine Absicherung dieser Nutzung durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit verlangen können. Die vertraglich Nutzungsberechtigten sind zwar zur Ausübung eines Wegerechts am Nachbargrundstück berechtigt, sie können aber nicht aus eigenem Recht von dem Eigentümer des Nachbargrundstücks nach § 116 Abs. 1 SachenRBERG die Bestellung einer Dienstbarkeit verlangen. Die Rechtslage stimmt insoweit mit derjenigen bei einem Notwegerecht nach § 917 BGB überein (zu dieser: Senat, Urteil vom 5. Mai 2006 - V ZR 139/05, NJW-RR 2006, 1160 Rn. 6).

13 Diese Begrenzung des Kreises des Anspruchsberechtigten auf Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer sowie Erbbauberechtigte (vgl. Senat, Urteil vom 16. Dezember 2011 - V ZR 244/10, NJW-RR 2012, 651 Rn. 8; Frenz in Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, SachenRBERG, § 116 Rn. 3; MünchKommBGB/Smid, 4. Aufl., § 116 SachenRBERG Rn. 9; Rechtshandbuch - Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR [RVI]/Knauber, § 116 SachenRBERG Rn. 6) entspricht dem Zweck des § 116 Abs. 1 SachenRBERG. Das Ziel der

Norm ist eine BGB-konforme Absicherung der Mitbenutzung des herrschenden Grundstücks, nicht der Interessen des jeweiligen Nutzungsberechtigten (vgl. Senat, Urteil vom 14. November 2003 - V ZR 72/03, VIZ 2004, 193, 194), die üblicherweise durch eine Grunddienstbarkeit nach § 1018 BGB zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers erfolgt (vgl. Senat, Urteil vom 9. Mai 2003 - V ZR 388/02, VIZ 2003, 385, 386).

14            b) Ohne Rechtsfehler verneint das Berufungsgericht auch das Vorliegen einer der in § 2 Abs. 1 Satz 1 Buchstaben a und b SachenRBerG bezeichneten Ausnahmen, nach der bauliche Investitionen - auch wenn sie auf der Grundlage einer vertraglichen Nutzung erfolgten - dann unter das Sachenrechtsbereinigungsgesetz fallen, wenn sie nach den Rechtsvorschriften der DDR hätten dinglich abgesichert werden können (Senat, Urteil vom 8. November 1996 - V ZR 7/96, BGHZ 134, 50, 55).

15            Entgegen der Ansicht der Revision liegt hier auch kein sog. Nachzeichnungsfall (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 SachenRBerG) vor, da die vertragliche Nutzung des Grundstücks in der DDR nicht durch die Verleihung von Nutzungsrechten und die Begründung von selbständigem Gebäudeeigentum hätte abgesichert werden können. Eine solche „Verdinglichung“ der Rechtsposition des Klägers hätte auch nicht durch den Erwerb der Bauwerke nach dem sog. Modrow-Gesetz (Gesetz über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 7. März 1990 - GBl. I S. 157) erfolgen können. Jenes Gesetz ermöglichte zwar in § 1 (als einer ersten Stufe der Privatisierung des Volkseigentums) den Verkauf volkseigener Gebäude an private Handwerker und Gewerbetreibende. Bei den von dem Kläger auf privatem Grund errichteten Bauwerken handelte es sich jedoch nicht um volkseigene Gebäude, die nach Maßgabe jenes Gesetzes an ihn hätten veräußert werden können.



- 16           2. Rechtsfehlerhaft verneint das Berufungsgericht jedoch einen Anspruch des Klägers auch aus dem von ihm erworbenen Eigentum am herrschenden Grundstück. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SachenRBerG ist nicht einschlägig, wenn der Grundstückseigentümer gegen seinen Nachbarn den Anspruch aus § 116 Abs. 1 SachenRBerG geltend macht, um eine vor diesem Zeitpunkt begründete, zur Erschließung seines Grundstücks erforderliche Mitbenutzung durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit abzusichern.
- 17           a) Hat der Eigentümer das Grundstück selbst zum Betrieb seines Gewerbes genutzt, ist § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SachenRBerG wegen Fehlens einer vertraglichen Nutzung nicht anwendbar. Von dem Wortlaut der Vorschrift erfasst werden allerdings die Sachverhalte, in denen der Eigentümer das Grundstück einem Dritten vermietet, verpachtet oder durch einen anderen Vertrag zu einer solchen Nutzung überlassen hatte und dieser das Grundstück bebaut hat. Bei wortgetreuer Gesetzesanwendung könnte der Grundstückseigentümer in diesen Fällen keine Absicherung einer zur Erschließung oder Entsorgung seines Grundstücks erforderlichen Mitbenutzung verlangen. Insoweit ist jedoch eine teleologische Reduktion des zu weit gefassten Ausschlussstatbestands geboten. Eine solche Einschränkung des Anwendungsbereichs einer Vorschrift ist dann vorzunehmen, wenn der Gesetzgeber nicht alle Konsequenzen der von ihm gewählten Gesetzesfassung bedacht hat und ihre wortgetreue Anwendung das gesetzgeberische Ziel deutlich verfehlen würde (BGH, Urteil vom 5. Juli 2007 - IX ZR 185/06, BGHZ 173, 116 Rn. 31; Beschluss vom 29. November 2013 - BLw 4/12, NJW-RR 2014, 243 Rn. 23). So ist es hier.
- 18           aa) Nach dem mit § 2 Abs. 1 Satz 1 SachenRBerG verfolgten Zweck wäre es nicht zu rechtfertigen, die Eigentümer, deren Grundstücke vor dem 3. Oktober 1990 auf vertraglicher Grundlage genutzt wurden, von den Ansprüchen auf sachenrechtliche Bereinigung der notwendigen Mitbenutzungen nach

§ 116 Abs. 1 SachenRBERG auszuschließen. Der Gesetzgeber hat mit dieser Norm das Ziel verfolgt, die Bebauung privater Grundstücke auf der Grundlage vertraglicher Nutzungsbefugnisse dem Nachzeichnungsprinzip entsprechend aus dem Anwendungsbereich des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes herauszunehmen und im Schuldrechtsanpassungsgesetz zu regeln (siehe oben 1.a)bb)). Ein weiterer, der Bereinigung der sachenrechtlichen Rechtsverhältnisse konformer Zweck der Vorschrift ist darin zu sehen, die allein vertraglich Nutzungsberechtigten von den Ansprüchen auf Bestellung dinglicher Rechte an den von ihnen mitbenutzten Nachbargrundstücken auszuschließen. Beides trifft jedoch auf die Grundstückseigentümer nicht zu.

- 19           bb) Die Nichtanwendung des Gesetzes auf einen Teil der Grundstückseigentümer widerspräche auch dem von § 116 Abs. 1 SachenRBERG verfolgten Zweck. Die Vorschrift dient der Bereinigung nachbarrechtlicher Verhältnisse, in denen nach dem Recht der DDR eine Absicherung der Erschließung oder Entsorgung durch ein Mitbenutzungsrecht (gemäß § 321 Abs. 2 ZGB) hätte beansprucht werden können, dies jedoch unterblieben ist (Senat, Urteil vom 25. Februar 2000 - V ZR 203/99, BGHZ 144, 25, 27; Urteil vom 19. Juni 2009 - V ZR 229/08, juris Rn. 7, 9; Urteil vom 20. Februar 2009 - V ZR 184/08, NJW-RR 2009, 1028 Rn. 12). Eine Auslegung, welche die Absicherung der für die Erschließung oder Entsorgung von Grundstücken erforderlichen Mitbenutzung nur bei den von den Eigentümern selbst genutzten Grundstücken zuließe, die vertraglich genutzten Grundstücke davon jedoch ausschliesse, wäre eine unter Beachtung dieses Normzwecks sinnwidrige Anordnung. Die Möglichkeit, die für das herrschende Grundstück erforderliche Mitbenutzung nach § 116 Abs. 1 SachenRBERG durch eine Grunddienstbarkeit abzusichern, hinge von dem nach dem Zweck des Gesetzes irrelevanten Umstand ab, ob der Eigentümer das Grundstück am 2. Oktober 1990 selbst nutzte oder einem Dritten vermietet, verpachtet oder durch einen anderen Vertrag zur Nutzung überlassen hatte (vgl.

Senat, Urteil vom 20. September 2002 - V ZR 270/01, WM 2003, 637, 639 zu der Einrede aus § 29 Abs. 1 SachenRBerG).

20           b) Der Anwendbarkeit des § 116 Abs. 1 SachenRBerG steht schließlich auch nicht der Umstand entgegen, dass die damalige (West-)Eigentümerin bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 das Grundstück weder selbst noch durch Verpachtung an den Beklagten nutzte.

21           Wer am 3. Oktober 1990 Eigentümer des herrschenden Grundstücks war, ist für die Anspruchsberechtigung nach § 116 Abs. 1 SachenRBerG unerheblich. Die Vorschrift verlangt nach Wortlaut, Entstehungsgeschichte und Sinn nur, dass vor dem Beitritt eine für die Erschließung oder Entsorgung des eigenen Grundstücks oder Bauwerks erforderliche Nutzung begründet wurde (vgl. Senat, Urteil vom 25. Februar 2000 - V ZR 203/99, BGHZ 144, 25, 27). Der Begriff der Nutzung im Sinne des § 116 Abs. 1 SachenRBerG ist grundstücksbezogen in dem Sinne zu verstehen, dass das zu belastende Grundstück am 2. Oktober 1990 in dem bei Geltendmachung des Anspruchs abzusichernden Umfang dem herrschenden Grundstück gedient haben muss (Senat, Urteil vom 14. November 2003 - V ZR 72/03, VIZ 2004, 193, 194; Urteil vom 16. Dezember 2011 - V ZR 244/10, NJW-RR 2012, 651 Rn. 14).

22           Den Bereinigungsanspruch nach § 116 Abs. 1 SachenRBerG kann der Eigentümer auch geltend machen, wenn nach den Rechtsvorschriften der DDR an seiner Stelle nutzungsberechtigte staatliche Organe oder sozialistische Genossenschaften die für sein Grundstück erforderliche Mitbenutzung des Nachbargrundstücks begründet haben (vgl. Senat, Urteil vom 14. November 2003 - V ZR 72/03, VIZ 2004, 193, 194). Das gilt vor allem für die auf Grund des gesetzlichen Bodennutzungsrechts der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften entstandenen Mitbenutzungen (§ 18 Abs. 1 LPG-G 1982). Diese

sollen ebenfalls nach § 116 SachenRBerG bereinigt werden (BT-Drucks. 12/5992, S. 179; Senat, Urteil vom 9. Mai 2003 - V ZR 388/02, VIZ 2003, 385, 386). Dasselbe gilt für die - hier vorliegenden - Nutzungsverhältnisse an privaten Grundstücken, die darauf beruhen, dass eine LPG ihrem Bodennutzungsrecht unterliegenden Flächen nach § 18 Abs. 2 Buchstabe h LPG-G 1982 einem staatlichen Organ (in diesem Fall dem Rat der Stadt) zur Nutzung überlassen hat.

- 23 Die frühere Eigentümerin, die 1991 in das von dem Rat der Stadt begründete Nutzungsverhältnis mit dem Kläger eingetreten ist, konnte demnach anstelle des früheren Bodennutzungsberechtigten den Anspruch aus § 116 Abs. 1 SachenRBerG auf Absicherung der zur Erschließung und Entsorgung ihres Grundstücks erforderlichen Mitbenutzung geltend machen. Mit dem Erwerb des Eigentums an dem herrschenden Grundstück ist der Kläger nach § 14 Abs. 1 Satz 1 SachenRBerG Inhaber des Bereinigungsanspruchs geworden.

### III.

- 24 Die Revision ist begründet und das angefochtene Berufungsurteil daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist jedoch nicht nach § 563 Abs. 3 ZPO entscheidungsreif. Zwar kann der Senat die erstinstanzlichen Feststellungen zu Art und Umfang der Nutzung des Weges zugrunde legen, weil das Berufungsgericht diese nach § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO geprüft hat und zu dem Ergebnis gekommen ist, dass sich keine konkreten Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen ergeben (vgl. BGH, Urteil vom 30. Oktober 2007 - X ZR 101/06, NJW 2008, 576 Rn. 27, zur Notwendigkeit der Zurückweisung, wenn diese Prüfung unterlassen wurde). Es fehlt jedoch an Feststellungen, dass die dingliche Absicherung der Mitbenut-

zung durch eine Grunddienstbarkeit auch in dem von dem Kläger begehrten Umfang nach den DDR-typischen Gegebenheiten als rechtmäßig angesehen wurde, so dass die Einräumung eines Mitbenutzungsrechts nach § 321 Abs. 2 ZGB-DDR hätte verlangt werden können (vgl. Senat, Urteil vom 9. Mai 2003 - V ZR 388/02, VIZ 2003, 385; Urteil vom 20. Februar 2009 - V ZR 164/08, NJW-RR 2009, 1028 Rn. 12; Urteil vom 19. Juni 2009 - V ZR 231/08, ZOV 2009, 235 Rn. 7). Insoweit sind das von dem Kläger beanspruchte Wegerecht und das Stellplatzrecht zu unterscheiden.

25           1. Für die Entscheidung über das Wegerecht (Geh- und Fahrtrecht) ist davon auszugehen, dass nach der maßgeblichen Auslegung des § 321 Abs. 2 ZGB durch die Gerichte der DDR der Eigentümer des Nachbargrundstücks ein Übergangs- und Überfahrtrecht zu gewähren hatte, wenn das andere Grundstück nur über dessen Grundstück von einem öffentlichen Weg aus zu erreichen war (OG, NJ 1981, 570; BG Suhl, NJ 1976, 439, 440; NJ 1980, 47; Janke, NJ 1983, 17, 18) und dass Nutzungsbeschränkungen in Bezug auf den Umfang der Nutzung des Weges - wie sie die Beklagte mit der Widerklage verfolgt - nur in besonders begründeten Ausnahmefällen zu treffen waren (Janke, aaO).

26           Maßgebend für den Inhalt der zu bestellenden Grunddienstbarkeit ist grundsätzlich die bei Ablauf des 2. Oktober 1990 ausgeübte Nutzung. Nachfolgende Änderungen - wie die Einrichtung eines Gastronomiebetriebs auf dem Grundstück des Klägers - schließen die Bestellung einer Grunddienstbarkeit nicht aus; sie führen - wie sich aus § 118 Abs. 1 Nr. 2 SachenRBerG ergibt - jedoch dazu, dass der Eigentümer des belasteten Grundstücks seine Zustimmung von der Forderung eines höheren Entgelts abhängig machen kann (vgl. Senat, Urteil vom 16. Dezember 2011 - V ZR 244/10, NJW-RR 2012, 651 Rn. 14). Änderungen, die zu einer Bedarfssteigerung führen, können allerdings auch bei der nach § 116 Abs. 1 SachenRBerG zu bestellenden Grunddienst-

barkeit nur nach den für das dingliche Recht geltenden Grundsätzen berücksichtigt werden, wenn sie sich noch in den Grenzen einer der Art nach gleichbleibenden Benutzung halten und nicht auf eine bei der Begründung der Mitbenutzung nicht vorhersehbare oder willkürliche Benutzungsänderung zurückzuführen sind (Senat, Urteil vom 19. Oktober 2007 - V ZR 150/06, NJW-RR 2008, 325 Rn. 21). Feststellungen dazu fehlen.

27                    2. Ein Anspruch auf Bestellung einer Stellplatzdienstbarkeit nach § 116 Abs. 1 SachenRBerG setzt nicht nur voraus, dass eine entsprechende Nutzung schon vor Ablauf des 2. Oktober 1990 bestanden hat (was das Landgericht nicht hat feststellen können). Die Behauptung des Klägers, man sei damals irrtümlich davon ausgegangen, dass der Weg, an dessen Rand die Besucherfahrzeuge geparkt worden seien, ein öffentlicher Weg sei, ist in diesem Zusammenhang unerheblich. Nach dem Nachzeichnungsgedanken kommt es vielmehr darauf an, ob der Kläger dann - wenn die Beteiligten damals die tatsächlichen Verhältnisse erkannt hätten - nach § 321 Abs. 2 Satz 1 ZGB die Einräumung eines Rechts auf eine Mitbenutzung des Nachbargrundstücks als Stellplatz für Kunden seines Betriebs im Interesse einer ordnungsmäßigen Nutzung hätte fordern können. Das ist weder festgestellt noch vorgetragen. Da sich das Berufungsgericht jedoch - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - mit diesem Anspruch überhaupt nicht befasst hat, ist die Entscheidung auch insoweit auf-

zuheben, um den Parteien noch Gelegenheit zu ergänzendem Vorbringen zu geben.

Stresemann

Lemke

Schmidt-Räntsch

Czub

Kazele

Vorinstanzen:

LG Cottbus, Entscheidung vom 07.03.2012 - 3 O 319/08 -

OLG Brandenburg, Entscheidung vom 14.02.2013 - 5 U 32/12 -