



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 139/05

Verkündet am:
5. Mai 2006
K a n i k,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 95, 917, 918; SachenRBerG §§ 2, 116 Abs. 1

- a) Der Besitzer eines zugangslosen Grundstücks kann nicht die Einräumung eines Notwegrechts nach § 917 Abs. 1 BGB verlangen; das gilt auch dann, wenn der Besitzer Eigentümer von Scheinbestandteilen ist, die sich auf einem solchen Grundstück befinden (Fortführung von RGZ 79, 116, 118).
- b) § 116 Abs. 1 SachenRBerG ist nicht anwendbar, wenn ein Grundstück am 2. Oktober 1990 zu Freizeit Zwecken genutzt wurde (§ 2 Abs. 1 Satz 1 SachenRBerG).

BGH, Urt. v. 5. Mai 2006 - V ZR 139/05 - LG Neubrandenburg

AG Neustrelitz

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Mai 2006 durch die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch, Dr. Czub und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Neubrandenburg vom 7. Juni 2005 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist, und das Urteil des Amtsgerichts Neustrelitz vom 15. September 2004 dahin abgeändert, dass die Klage auch im Übrigen abgewiesen wird.

Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Das Land Mecklenburg-Vorpommern (Land) ist Eigentümer des früher volkseigenen Carwitzer Sees. Im Bereich der Falladabucht grenzt der See an das Grundstück der Beklagten. Die Uferlinie bildet die Grundstücksgrenze.
- 2 Durch Verträge vom 12. Oktober 1999 bzw. 11. Februar 2000 vermietete das Land Teile der Seefläche in der Falladabucht den Klägern zur Nutzung als Bootsliegeplatz, Bootshaus bzw. Bootssteg bis zum 31. Dezember 2011. Nach den Mietverträgen ist der "Vermieter nicht für die Zuwegung zu dem Pachtgrundstück verantwortlich". Die Bootshäuser und der Bootssteg waren in den 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts von den Klägern auf in den Seegrund gerammten Pfählen errichtet worden. Hierzu waren die Kläger aufgrund von Verträ-

gen berechtigt, die sie mit dem Verwalter des damaligen Volkseigentums geschlossen hatten. Landseitig erfolgt der Zugang zu den Liegeplätzen, Bootshäusern und dem Bootssteg über Bohlen von dem Grundstück der Beklagten aus. Die Beklagten sind nicht mehr bereit, dies hinzunehmen.

3 Mit der Klage verlangen die Kläger ein Notwegrecht an dem Grundstück der Beklagten. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten ist nur insoweit erfolgreich gewesen, als das Landgericht das Notwegrecht auf die Dauer der Mietverhältnisse beschränkt hat. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision möchten die Beklagten eine vollständige Klageabweisung erreichen. Die Kläger beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht meint, den Klägern stehe in entsprechender Anwendung von § 917 BGB für die Dauer des Bestehens ihrer Vertragsverhältnisse mit dem Land das Recht zu, die Bootshäuser und den Bootssteg über das Grundstück der Beklagten zu erreichen. Eine sachgerechte Nutzung der als Scheinbestandteile des Seegrundstücks zu qualifizierenden Pfahlbauten sei allein durch einen landseitigen Zugang über das Grundstück der Beklagten gewährleistet. Auf den Streit der Parteien, ob die Kläger zur Geltendmachung eines dem Land zustehenden Notwegrechts ermächtigt seien, komme es daher nicht an.

II.

5 1. Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

6 Eine Berechtigung aus § 917 Abs. 1 BGB sieht das Gesetz für den Besitzer eines zugangslosen Grundstücks nicht vor (RGZ 79, 116, 118; Staudinger/Roth

[2002], § 917 BGB, Rdn. 32 m.w.N.; vgl. auch Senatsurt. v. 10. Juli 1963, V ZR 32/62, NJW 1963, 1917, 1918; a.A. für dinglich Nutzungsberechtigte Münch-Komm-BGB-Säcker, 4. Aufl., § 917 BGB Rdn. 16). Für eine entsprechende Anwendung der Vorschrift besteht kein Bedürfnis, weil die Frage des Zugangs zu einem gemieteten oder gepachteten Grundstück im Verhältnis zwischen Mieter/Pächter und Vermieter/Verpächter zu klären ist. Ein vermietender Eigentümer ist dem Mieter gegenüber aus dem Mietvertrag regelmäßig verpflichtet, ein begründetes Notwegrecht gegen den Eigentümer eines angrenzenden Grundstücks durchzusetzen. Soweit der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks den Zugang über sein Grundstück zu dulden hat, kann der Mieter des zugangslosen Grundstücks ein bereits bestehendes Notwegrecht dem Eigentümer des duldungspflichtigen Grundstücks entsprechend § 986 Abs. 1 Satz 1 BGB (Senatsurt. v. 17. September 1958, V ZR 63/58, BGH NJW 1958, 2061, 2062) entgegen halten (Senatsurt. v. 10. Juli 1963, V ZR 32/62, NJW 1963, 1917, 1918). Ein eigenes Recht des Besitzers folgt daraus nicht, weil das Verlangen des Eigentümers nach § 917 Abs. 1 BGB Tatbestandsmerkmal sowohl für das Entstehen des Notwegrechts als auch für die Verpflichtung zur Entrichtung der Notwegrente ist (Senat, BGHZ 94, 160, 162 f.).

7

Am Fehlen eines eigenen Rechts des Mieters auf Inanspruchnahme eines fremden Grundstücks als Zuwegung ändert sich nicht dadurch etwas, dass auf einem gemieteten Grundstück von einem Mieter ein als Scheinbestandteil zu qualifizierendes Gebäude errichtet wird. Ein solches Gebäude ist rechtlich eine bewegliche Sache (vgl. Senat, BGHZ 23, 57, 59; Urt. v. 31. Oktober 1986, V ZR 168/85, NJW 1987, 774), deren Nutzung von dem Mietverhältnis bestimmt wird, die bei Beendigung des Mietverhältnisses grundsätzlich zu entfernen ist und die der dinglichen Belastung mit der Notwegrente (§§ 917 Abs. 2, 914 Abs. 2 BGB) - einem einer Reallast ähnlichen Recht (Senatsurt. v. 10. Juli 1963, V ZR 32/62, NJW 1963, 1917, 1918) - nicht zugänglich ist.

8 2. Der geltend gemachte Anspruch steht den Klägern auch nicht aus anderen Gründen - weder aus eigenem (a) noch aus fremdem Recht (b) - zu.

9 a) aa) § 116 Abs. 1 SachenRBERG bietet keine Anspruchsgrundlage, die der Klage zum Erfolg verhelfen könnte. Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz ist nicht anwendbar, weil die Kläger die gepachtete Seefläche am 2. Oktober 1990 zur Erholung oder Freizeitgestaltung genutzt haben (§ 2 Abs. 1 Nr. 1, 1. Alt. SachenRBERG), die Pfahlbauten damals zwar persönlichen, nicht aber Wohnzwecken dienten (§ 2 Abs. 1 Nr. 1, 2. Alt. SachenRBERG) und solche Bauten nicht von den Regelungsbereichen der §§ 4 bis 7 SachenRBERG erfasst werden.

10 bb) Aus den Grundsätzen über das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis lässt sich jedenfalls deshalb nichts zugunsten der Kläger herleiten, weil dieses Rechtsinstitut die Herrschaftsmacht des Eigentümers nach § 242 BGB nur in zwingenden Ausnahmefällen einschränkt (Senatsurt. v. 22. Juni 1990, V ZR 3/89, NJW 1990, 2555, 2556). Ein solcher Ausnahmefall liegt schon deshalb nicht vor, weil den Klägern nach dem in den Mietverträgen vereinbarten Ausschluss einer Haftung des Landes für das Bestehen eines landseitigen Zugangs klar sein musste, dass ein solcher Zugang möglicherweise nicht rechtlich gesichert war.

11 b) Auch aus fremdem Recht ist die Klage nicht begründet. Dabei kann offen bleiben, ob das Land die Kläger ermächtigt hat, ein Recht des Landes auf Zuwegung gegen die Beklagten gerichtlich geltend zu machen. Ein solches Recht besteht nicht.

12 aa) Dem vermietenden Land steht kein Anspruch auf Einräumung eines Notwegrechts zu. Nach § 917 Abs. 1 BGB kann der Eigentümer den Zugang zu seinem Grundstück über ein fremdes Grundstück nur verlangen, wenn er zur ordnungsgemäßen unmittelbaren Nutzung seines Grundstücks hierauf angewiesen ist. Dagegen kann der Eigentümer die Verpflichtung zur Duldung eines Notwegs nicht damit begründen, dass er das Grundstück nur mit einem solchen Weg (zu

einem angemessenen Preis) vermieten oder verpachten kann (RGZ 79, 116, 119). So verhält es sich aber hier.

13 Das Land hat einen Zugang zu dem ihm gehörenden Carwitzer See, soweit das Eigentum des Landes das an den See grenzende Ufer umfasst oder der See an öffentliche Wege oder Straßen grenzt. Damit ist dem Land eine ordnungsgemäße Nutzung des Sees (auch) als Freizeiteinrichtung möglich (vgl. Senat, Urt. v. 30. November 1966, V ZR 199/63, MDR 1967, 749, 750 für den Zugang zu einem Inselgrundstück). Daran ändert sich nichts dadurch, dass das Seegrundstück in der Falladabucht keinen Uferstreifen umfasst. Das Bedürfnis nach einem Zugang zum See an dieser Stelle ergibt sich in der Bucht allein daraus, dass das Land dort Seeflächen mit Bootsliegplätzen vermietet hat. Die Verpflichtung zur Duldung eines Zugangs kann aber nach dem in § 918 Abs. 1 BGB enthaltenen allgemeinen Rechtsgedanken nicht mit einem Zustand begründet werden, den der Eigentümer durch Maßnahmen auf seinem Grundstück erst herbeiführt (RG aaO). Wenn das Land diesen Teil des Sees durch die Vermietung von Bootsliegplätzen mit landseitigem Zugang nutzen will, muss es mit den Eigentümern der angrenzenden Ufergrundstücke eine Vereinbarung über den Zugang treffen. Erzwingen kann es ihn nicht. Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass der Rechtsvorgänger der Beklagten den Zugang zum See über sein Grundstück gestattet hat. An diese Gestattung sind die Beklagten nicht gebunden (vgl. Senatsurt. v. 26. Mai 1978, V ZR 72/77, DNotZ 1979, 24, 25).

14 bb) Schließlich greifen die Grundsätze des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses auch nicht zugunsten des Landes ein. Es bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines zwingenden Ausnahmefalls im Sinne der Senatsrechtsprechung (vgl. Senatsurt. v. 22. Juni 1990, V ZR 3/89, NJW 1990, 2555, 2556).

15 3. Nach allem hat das angefochtene Urteil keinen Bestand. Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil der Rechtsstreit zur Endentscheidung reif ist

im Sinne von § 563 Abs. 3 ZPO. Weitere Feststellungen kommen nicht in Betracht.

III.

16

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Klein

Lemke

Schmidt-Räntsch

Czub

Roth

Vorinstanzen:

AG Neustrelitz, Entscheidung vom 15.09.2004 - 2 C 177/02 -

LG Neubrandenburg, Entscheidung vom 07.06.2005 - 1 S 171/04 -