

Verjährung des Rechts auf Sachenrechtsbereinigung und Löschung des Besitzrechtsvermerks gemäß Art. 233 § 2 c II EGBGB

I. Wann verjährt das Recht des Nutzers nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz?

In der Öffentlichkeit und in der juristischen Fachliteratur wird die Meinung vertreten, der Anspruch des Nutzers auf Durchführung der Sachenrechtsbereinigung durch Bestellung eines Erbbaurechts oder Erwerb des Grundstücks gegenüber dem Grundstückseigentümer verjähre in Folge des Inkrafttretens der neuen Verjährungsregelungen des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes mit Ablauf des 31.12.2011 (so zum Beispiel Pressemitteilung der Notarkammer Brandenburg vom 30.8.2011, 7/2011; wohl auch: Czub/Schmidt-Räntsch, „Die Verjährung der Bereinigungsansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz“, Zeitschrift für Immobilienrecht 2007, 517 ff.). Diese Auffassung ist nach hiesiger Ansicht unzutreffend.

Solange der Nutzer sein Wahlrecht gegenüber dem Grundstückseigentümer gemäß § 16 Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachRBerG) nicht ausgeübt hat, beginnt auch die Verjährung des Rechts, von dem Eigentümer die Bestellung eines Erbbaurechts oder den Abschluß eines Kaufvertrages über das Grundstück verlangen zu können, nicht.

Da das SachRBerG keine Sonderregelungen über die Verjährung enthält, gelten nach herrschender Auffassung die allgemeinen Verjährungsregelungen der §§ 194 bis 199 BGB. Da es gemäß § 14 SachRBerG um den Anspruch des Nutzers gegenüber dem Grundstückseigentümer geht, den Abschluß eines Vertrages (Erbbaurechtsvertrag bzw. Kaufvertrag) verlangen zu können, gilt die dreijährige regelmäßige Verjährungsfrist des § 195 BGB, nicht etwa die zehnjährige Verjährungsfrist des § 196 BGB, die sich lediglich auf Ansprüche auf Bestellung eines dinglichen Rechts an einem Grundstück bezieht. Nach § 14 SachRBerG in Verbindung mit § 16 SachRBerG hat der Nutzer gegenüber dem Grundstückseigentümer aber keinen Anspruch auf Bestellung eines dinglichen Rechts, sondern er kann von dem Eigentümer lediglich verlangen, mit ihm einen Vertrag abzuschließen, der dann seinerseits dazu führt, daß der Nutzer einen Anspruch auf Bestellung eines dinglichen Rechts erhält. Denkbar ist also allenfalls eine analoge Anwendung des § 196 BGB auf die sachenrechtsbereinigungsrechtlichen Ansprüche des Nutzers, da zweifellos der in § 196 zum Ausdruck kommende Rechtsgedanke auch auf diese Ansprüche zutrifft und man deshalb von einer Regelungslücke sprechen kann, die am besten durch analoge Anwendung des § 196 BGB ausgefüllt wird. Da der Gesetzgeber allerdings anlässlich der Neuregelung des Verjährungsrechts im Jahre 2001 das Recht der Sachenrechtsbereinigung gerade erst kodifiziert hatte, kann man sich auch auf den Standpunkt stellen, daß er dadurch, daß er die hier maßgebliche Verjährungsfrage nicht abweichend geregelt hat, damit zum Ausdruck bringen wollte, daß er es bei der dreijährigen Regelverjährung des § 195 BGB belassen wollte.

Nach § 199 I BGB ist Voraussetzung für den Beginn der Verjährung die Entstehung des Anspruchs. Nach der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung, die sich bereits zu der Vorgängernorm des § 198 BGB alter Fassung gebildet hatte, ist der Anspruch „entstanden“ in dem Zeitpunkt, in dem er erstmals geltend gemacht und im Wege der Klage durchgesetzt werden kann (BGH, NJW - RR 2000, 647). Der Anspruch muß also fällig sein im Sinne des § 271 BGB.

Es ist ebenfalls seit langem anerkannt, daß die Möglichkeit der erstmaligen gerichtlichen Geltendmachung in diesem Sinne bereits dann besteht, wenn der Gläubiger die Möglichkeit

hat, eine die Verjährung unterbrechende Feststellungsklage mit dem Antrag, das Bestehen des Anspruchs festzustellen, zu erheben (BGH NJW 1979, 1550). Es fragt sich also in diesem Zusammenhang, ob nicht deshalb, weil § 108 I SachRBerG dem Nutzer bereits vor dem Zeitpunkt der Ausübung des Wahlrechts die Möglichkeit gibt, Klage auf Feststellung des Bestehens der „Anspruchsberechtigung“ nach dem SachRBerG zu erheben, die Verjährung dieser „Anspruchsberechtigung“ bereits mit dem Zeitpunkt der Möglichkeit der erstmaligen gerichtlichen Erhebung der Feststellungsklage begonnen hat. Dann wäre im Hinblick auf die einschlägigen Überleitungsregelungen (Artikel 229 § 6 IV 1 EGBGB) die „Anspruchsberechtigung“ zum 31.12.2004 verjährt.

Der Verjährung unterliegen jedoch ausweislich der Regelung des § 194 I BGB ausschließlich „Ansprüche“. Ein Anspruch ist das Recht, von einem anderen ein Tun oder Unterlassen verlangen zu können. Maßgeblich ist also, ob die in § 108 I SachRBerG so bezeichnete „Anspruchsberechtigung“ einen vollwertigen Anspruch im Sinne des § 195 BGB darstellt. Dies ist nach hiesiger Ansicht nicht der Fall.

Zwar wird in der Kommentarliteratur zu § 108 SachRBerG die Auffassung vertreten, Gegenstand der nach dieser Vorschrift zulässigen Feststellungsklage sei „der Anspruch auf Vertragsabschluß dem Grunde nach“ (MünchKomm/Cremer, § 108 SachRBerG, RN 1). Solange der Nutzer jedoch von dem Grundstückseigentümer keine konkrete Handlung und kein konkretes Unterlassen aufgrund seiner „Anspruchsberechtigung“ verlangen kann, handelt es sich bei dem Rechtsverhältnis im Sinne des § 108 I SachRBerG eben nicht um einen Anspruch im Sinne des § 194 BGB. Hat aber der Nutzer sein Wahlrecht nach § 16 SachRBerG noch nicht ausgeübt, dann kann er von dem Grundstückseigentümer weder den Abschluß eines Kaufvertrages noch eines Erbbaurechtsvertrages verlangen und dieses Recht auch nicht im Rahmen eines notariellen Vermittlungsverfahrens geltend machen. Er kann also von dem Grundstückseigentümer kein konkretes Tun oder Unterlassen fordern.

Allein die Existenz eines feststellungsfähigen Rechtsverhältnisses im Sinne des § 108 I SachRBerG bildet also noch keinen verjährungsfähigen Anspruch. Deshalb wird dieses Rechtsverhältnis von der amtlichen Überschrift des Gesetzes auch nicht als „Anspruch“ sondern ausdrücklich als sogenannte „Anspruchsberechtigung“ bezeichnet. Der Anspruch des Nutzers auf Abschluß eines konkreten Vertrages entsteht und wird fällig vielmehr erst in dem Augenblick, in welchem der Nutzer dem Eigentümer durch empfangsbedürftige schriftliche Willenserklärung seine Entscheidung zukommen läßt, für welche Form der Sachrechtsbereinigung, also Bestellung eines Erbbaurechts oder Verkauf, er sich entschieden hat.

Die Gesetzesverfasser haben jedoch die „Anspruchsberechtigung“ des Nutzers gegenüber dem Eigentümer in § 15 SachRBerG als Unterfall der in § 263 BGB geregelten Wahlschuld ausgestaltet. Bei der Wahlschuld ist davon auszugehen, daß dem Gläubiger vor Ausübung des Wahlrechts mehrere fiktive Ansprüche gleichzeitig zur Verfügung stehen, von denen aber nur derjenige durchsetzbar ist, der durch Ausübung des Wahlrechts tatsächlich in Anspruch genommen werden kann. Aus diesem Grunde geht die herrschende Meinung davon aus, daß Verjährung, Fälligkeit und sonstige Wirkungen der Leistungsbestimmung ohne gesonderte Vereinbarung erst mit der Ausübung des Wahlrechts beginnen (BGH NJW 1996, 1054, 1056; MünchKomm/Gottwald, § 315 RN 36; Staudinger/Riehle, 2009, § 315, RN 367).

Das die Verjährung der „Anspruchsberechtigung“ nach § 108 I SachRBerG nicht vor Ausübung des Wahlrechts nach § 16 SachRBerG beginnen kann, ergibt sich auch aus der folgenden Überlegung:

Nach herrschender Meinung enthalten die neuen zum 1.1.2002 novellierten §§ 604 V, 695 Satz 2 und 696 Satz 3 BGB den allgemeinen Rechtsgedanken, daß die Verjährung eines sogenannten „verhaltenen“ Anspruchs erst dann beginnt, wenn der Gläubiger die Erfüllung dieses Anspruchs verlangt hat (Palandt/Heinrichs, § 199 RN 8; so jetzt auch: BGH 3,

11, 2011, III ZR 105/11). Ein verhaltener Anspruch in diesem Sinne liegt immer dann vor, wenn das Recht des Schuldners, die Leistung zu bewirken, davon abhängt, daß der Gläubiger zuvor Leistung verlangt hat (§ 271 I BGB). Da der Grundstückseigentümer den Anspruch des Nutzers auf Durchführung der Sachenrechtsbereinigung erst dann erfüllen kann, wenn dieser von seinem Wahlrecht (§ 16 SachRBERG) Gebrauch gemacht hat, handelt es sich also bei der „Anspruchsberechtigung“ im Sinne des § 108 I SachRBERG jedenfalls um einen solchen „verhaltenen“ Anspruch, beginnt also die Verjährung auch aus diesem Grund erst in diesem Zeitpunkt.

II. Voraussetzungen der Löschung des Besitzrechtsvermerks

Gemäß Artikel 233 § 2 a I 3 EGBGB kann unter anderem derjenige Grundstücksnutzer, der nachweisen kann, daß er die Tatbestandsvoraussetzungen der §§ 3 III, 4 oder 121 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachRBERG) erfüllt, „bis zur Bereinigung dieser Rechtsverhältnisse“ nach Artikel 233 § 2 c II EGBGB in Verbindung mit § 4 Gebäudegrundbuchverordnung in der zweiten Abteilung des Grundbuchs die Eintragung eines sogenannten Besitzrechtsvermerks „zur Sicherung etwaiger Ansprüche aus dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz“ erwirken. Hinsichtlich der rechtlichen Wirkungen dieses Vermerks stellt Artikel 233 § 2 c II 3 EGBGB klar, daß der Vermerk die Wirkung einer Vormerkung „zur Sicherung dieser Ansprüche“ hat. In der zu dieser Vorschrift ergangenen Rechtsprechung, welche wiederum beruht auf den Gesetzesmotiven, wird davon ausgegangen, daß der Vermerk auch der Sicherung des Besitzrechts des Nutzers, welches ihm Artikel 233 § 2 a EGBGB verleiht, dienen soll (OLG Brandenburg VIZ 02, 488, 489, mit Hinweis auf: Purps, NotBZ 2000, 88).

Gemäß § 886 BGB kann der von der Vormerkung betroffene Grundstückseigentümer von dem Gläubiger die Bewilligung der Löschung der Vormerkung verlangen, wenn die Geltendmachung des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs durch eine Einrede dauernd ausgeschlossen ist.

Da anerkanntermaßen der Verjährungseinwand gemäß § 214 I BGB eine dauernde Einrede im Sinne des § 886 BGB darstellt, fragt es sich in diesem Zusammenhang, ob der Grundstückseigentümer von dem Nutzer die Löschungsbewilligung nach § 886 BGB verlangen kann, wenn der Anspruch des Nutzers nach §§ 14, 16 SachRBERG verjährt ist. Diese Frage kann nur unter Berücksichtigung der rechtlichen Wirkungen des Besitzrechtsvermerks beantwortet werden.

1.

Die entsprechende Anwendung des § 886 BGB und damit ein Anspruch nach dieser Vorschrift auf Löschung des Besitzrechtsvermerks des Grundstückseigentümers gegenüber dem Nutzer sind nur denkbar, wenn sich die rechtlichen Wirkungen des eingetragenen Besitzrechtsvermerks auf die Sicherung des schuldrechtlichen Anspruchs gegen den veräußernden Eigentümer auf Durchführung der Sachenrechtsbereinigung (§§ 14 und 16 SachRBERG) beschränken. Hierauf deutet der Gesetzestext des Artikels 233 § 2 c II Satz 3 EGBGB hin, da er dem Besitzrechtsvermerk ausdrücklich „die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung dieser Ansprüche“ zuerkennt. Es fragt sich allerdings, ob sich die rechtlichen Wirkungen des Besitzrechtsvermerks hierauf beschränken, ob sie nicht vielmehr auch eine Sicherung des Rechts zum Besitz des Grundstücksnutzers aus dem sogenannten „Besitzrechtsmoratorium“ des Artikels 233 § 2 a EGBGB bezwecken, indem sie dieses Recht zum Besitz durch Verlautbarung im Grundbuch gegenüber einem Erwerber schützen sollen und ob sie darüber hinaus zur Folge haben, daß der Begünstigte des Besitzrechtsvermerks sich auf die gesetzliche Vermutungswirkung des § 891 BGB berufen kann. Nach dieser Vorschrift wird zugunsten desjenigen, für welchen ein Recht im Grundbuch eingetragen ist, vermutet, daß ihm

dieses Recht zustehe. Es kommt hierbei darauf an, welchen Regelungszweck Artikel 233 § 2 c II EGBGB haben soll.

Gemäß Artikel 231 § 5 III bis V EGBGB wurde der öffentliche Glaube des Grundbuchs im Sinne des § 892 BGB auf dem Gebiet der früheren DDR auch hinsichtlich der noch nicht im Grundbuch eingetragenen dinglichen Nutzungsrechte bzw. des zum wesentlichen Bestandteil des dinglichen Nutzungsrechts gewordenen DDR-Gebäudeeigentums zum 1.1.2000 wiederhergestellt. Dies hat zur Folge, daß dingliche Nutzungsrechte und damit verbundenes Gebäudeeigentum im Sinne von § 295 ZGB/DDR nach diesem Zeitpunkt erlöschen, wenn der Erwerber des Grundstücks gutgläubig ist und das dingliche Nutzungsrecht im Grundbuch nicht eingetragen ist. Der Besitzrechtsvermerk nach Artikel 233 II c II EGBGB dient also der Verhinderung dieses Rechtsverlusts durch gutgläubigen Erwerb des Grundstücks. Während also das dingliche Nutzungsrecht und das DDR-Gebäudeeigentum nach Wiederherstellung des Publizitätsprinzips im Grundbuch der neuen Bundesländer durch gutgläubigen Erwerb verlorengehen kann, ist dies aber bei dem Recht zum Besitz aus dem Besitzmutorium des Artikels 233 § 2 a I EGBGB nicht der Fall.

Dies liegt zunächst daran, daß es sich bei dem „Besitzrechtsmutorium“ im Sinne dieser Vorschrift um ein schuldrechtliches Recht zum Besitz im Sinne des § 986 I BGB handelt, welches grundsätzlich nur „inter partes“ (relativ) wirkt und deshalb eigentlich kein absolutes, dingliches eintragungsfähiges Recht darstellt. Durch Artikel 233 § 2 a II Satz 1 RGBGB ist jedoch geregelt, daß das „Besitzmutorium durch eine Übertragung oder einen Übergang des Eigentums oder eine sonstige Verfügung über das Grundstück nicht berührt“ wird. Folge hiervon ist wiederum, daß „ein in Bezug auf das Besitzrecht gutgläubig lastenfreier Eigentumserwerb ausscheidet“ (MünchKomm/Wendtland, 3. Auflage, Artikel 233 § 2 a EGBGB, RN 14 m. w. N.).

Mithin dient der Besitzrechtsvermerk der Verlautbarung des DDR-Gebäudeeigentums bzw. des dinglichen DDR-Nutzungsrechts des Nutzers, um deren Erlöschen durch gutgläubigen Erwerb des Grundstücks nach § 892 BGB zu verhindern. Ein Anspruch auf Durchführung der Sachenrechtsbereinigung und ein damit verbundenes Besitzrecht nach Artikel 233 § 2 a I EGBGB kann aber auch zum Beispiel in den Fällen des § 121 SachRBERG bzw. § 5 I 1 Ziffer 3. Buchstabe e) SachRBERG dann entstehen, wenn der Nutzer kein dingliches Nutzungsrecht und kein Gebäudeeigentum erlangt hat. Wegen der „Verdinglichung“ des Anspruchs auf Durchführung der Sachenrechtsbereinigung auch in diesen Fällen infolge der Regelung des Artikels 233 § 2 a II 1 EGBGB mußte der Gesetzgeber zum Schutze des Rechtsverkehrs in § 111 SachRBERG eine Ausgleichsregelung schaffen. Nach dieser Vorschrift erlischt der Anspruch auf Durchführung der Sachenrechtsbereinigung und das damit verbundene Besitzrecht nach Artikel 233 § 2 a I EGBGB, wenn nach dem 31.12.2000 das Grundstück insoweit gutgläubig erworben wird, sofern im Grundbuch ein Besitzrechtsvermerk zum Zeitpunkt des Abschlusses des Verfügungsgeschäfts nicht eingetragen war.

Im Ergebnis dient also der Besitzrechtsvermerk auch dem Schutz des schuldrechtlichen Sachenrechtsbereinigungsanspruchs nach §§ 14, 16 SachRBERG vor dem Erlöschen gemäß § 111 SachRBERG durch gutgläubigen Erwerb des Grundstücks.

In diesem Zusammenhang soll darauf hingewiesen werden, daß dieses Besitzrecht (Art. 233 § 2 a I EGBGB) im Ergebnis im Falle eines gutgläubigen lastenfreien Erwerbs des Grundstücks wegen des damit verbundenen Erlöschens des Sachenrechtsbereinigungsanspruchs wegfällt, da das Bestehen der Sachenrechtsbereinigungslage Voraussetzung dieses Besitzrechts ist und im Falle des Erlöschens des Anspruchs auf Durchführung der Sachenrechtsbereinigung und des dinglichen Nutzungsrechts auch das Recht zum Besitz wegfällt.

2.

Aus den soeben dargelegten gesetzlichen Regelungszwecken des Besitzrechtsvermerks gemäß Artikel 233 § 2 c II EGBGB ergibt sich, daß diesem nicht nur die Wirkung einer Vormerkung (§§ 833 II, 888 BGB) sondern darüber hinaus auch die Wirkung eines im Grundbuch eingetragenen Widerspruchs gemäß § 899 BGB zukommt.

Die wesentliche materiell-rechtliche Wirkung der Vormerkung besteht darin, daß eine Verfügung des Grundstückseigentümers, welche den vorgemerkten Anspruch beeinträchtigt, grundsätzlich gegenüber jedermann wirksam ist und nur im Verhältnis zwischen dem Erwerber des Grundstücks und dem Vormerkungsberechtigten unwirksam ist (sogenannte „relative Unwirksamkeit der vormerkungswidrigen Verfügung“, vgl.: Baur, Sachenrecht, § 20 IV). Dies führt dazu, daß der gegen die Vormerkung durch die Verfügung verstoßende frühere Eigentümer gegenüber dem neuen Eigentümer des Grundstücks weiterhin berechtigt ist, das Grundstück entsprechend dem vorgemerkten Anspruch an den Vormerkungsberechtigten aufzulassen und zu übertragen. Grundbuchverfahrensrechtlich ist der aufgrund der vormerkungswidrigen Verfügung im Grundbuch eingetragene neue Eigentümer dem Vormerkungsberechtigten gegenüber verpflichtet, die Löschung seines Eigentums insoweit zu bewilligen, um dem Schuldner des von der Vormerkung geschützten Anspruchs des Vormerkungsberechtigten die Übertragung des Grundstücks auf den Vormerkungsberechtigten zu ermöglichen (§ 888 BGB).

Aus den oben dargelegten Gründen bewirkt aber der Besitzrechtsvermerk nicht nur eine der Vormerkung entsprechende relative Unwirksamkeit der gegen den Besitzrechtsvermerk verstoßenden Verfügung, sondern auch eine gegenüber jedermann wirkende „absolute“ Unwirksamkeit dieser Verfügung insofern, als der Zweck des Besitzrechtsvermerks sich nicht darauf beschränkt, die Erfüllung eines relativen Schuldverhältnisses zwischen dem ursprünglichen Eigentümer und dem Nutzer zu sichern, sondern darüber hinaus die Wirkung hat, das „verdinglichte“ Recht zum Besitz des Nutzers gegenüber dem Erwerber vor einem Verlust durch gutgläubigen Erwerb zu bewahren und gleichfalls bestehendes, „absolutes“ DDR-Gebäudeeigentum bzw. ein dingliches DDR-Nutzungsrecht an dem Grundstück vor seinem Erlöschen durch gutgläubigen Erwerb zu schützen (zur „Verdinglichung“: Vossius, SachR-BerG, 2. Auflage, § 14, RN 1 - 2).

Eine solche „absolute“ Wirkung hat die Vormerkung aus den oben dargelegten Gründen gerade nicht, vielmehr entspricht diese Rechtswirkung des Besitzrechtsvermerks derjenigen eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs im Sinne von § 899 BGB.

Durch den Verweis des § 899 BGB auf die Vorschrift des § 894 BGB folgt wiederum für das Thema dieser Arbeit, daß der Grundstückseigentümer von dem Berechtigten des Besitzrechtsvermerks dessen Löschung nur dann verlangen kann, wenn die gesetzlichen Tatbestandsmerkmale des § 894 BGB vorliegen, wenn mithin die Unrichtigkeit des Grundbuchs von dem Grundstückseigentümer nachgewiesen werden kann (Palandt/Bassenge, § 899, RN 6). Im Ergebnis kann also § 886 BGB für die Frage, wann der Eigentümer die Löschung des Besitzrechtsvermerks verlangen kann, keine Anwendung finden.

Aus dem dargelegten Regelungszweck des Besitzrechtsvermerk ergibt sich, daß dieser eine gesetzliche Vermutung im Sinne des § 891 BGB nicht nur insoweit begründet, wie er den Berechtigten vor einem Verlust seiner dinglichen Rechtsposition durch gutgläubigen Erwerb des Grundstücks bewahren will. Nach herrschender Auffassung, die allerdings umstritten ist, hat die Vormerkung insoweit an der Vermutungswirkung des § 891 BGB Anteil, als sie sich auf die im Grundbuch eingetragene Person des Vormerkungsberechtigten erstreckt. Die gesetzliche Vermutung des § 891 BGB gilt aber - anders als bei der Vormerkung des § 883 BGB - auch für das Bestehen des dem im Grundbuch eingetragenen Besitzrechts zugrundeliegenden Anspruchs selbst, da der gesetzliche Zweck des Besitzrechtsvermerks den Anspruch selbst gegenüber jedermann und nicht nur - wie eine Vormerkung - die Erfüllung des Anspruchs durch den ursprünglichen Eigentümer schützt.

3.

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, daß der alleinige Umstand der Verjährung des sachenrechtsbereinigungsrechtlichen Anspruchs nach §§ 14, 16 SachRBerG für die Löschung des Besitzrechtsvermerks trotz der grundsätzlichen Anwendbarkeit des § 886 BGB nicht ausreicht. Der Besitzrechtsvermerk verlaubar vielmehr auch mittelbar die Existenz eines dinglichen Nutzungsrechts/Gebäudeeigentums zugunsten des Berechtigten bzw. des schuldrechtlichen, verdinglichten, Rechts zum Besitz aus Artikel 233 § 2 a I EGBGB. Insoweit ist Anspruchsgrundlage für den Lösungsanspruch nicht § 886 BGB sondern § 894 BGB. Dieser Anspruch ist direkt allerdings nur auf im Grundbuch eingetragene dingliche Rechte bzw. Verfügungsbeschränkungen anwendbar. Er kann also nur analog in Verbindung mit dem allgemeinen eigentumsrechtlichen negatorischen Anspruch des § 1004 BGB auf den Besitzrechtsvermerk angewendet werden, der nur auf einem schuldrechtlichen Besitzrecht ohne vorhandenem Gebäudeeigentum beruht.

Voraussetzung für den Anspruch des Eigentümers auf Löschung des Besitzrechtsvermerks ist also nicht nur das Vorliegen der Voraussetzungen des § 886 BGB, sondern auch derjenigen des § 894 BGB. Mithin muß der Eigentümer nachweisen, daß der Besitzrechtsvermerk mit der materiell-rechtlichen Rechtslage nicht übereinstimmt, also die Voraussetzungen für das Bestehen des Rechts zum Besitz nach Artikel 233 § 2 a I Satz 3 EGBGB nicht mehr vorliegen. Da aber die Verjährung des Anspruchs auf Durchführung der Sachenrechtsbereinigung gemäß §§ 14, 16 SachRBerG nicht dazu führt, daß der Anspruch als solcher erlischt (vgl. § 214 I BGB), bleibt der Anspruch als solcher bestehen, so daß der Besitzrechtsvermerk auch nach Verjährung des Anspruchs die materiell-rechtliche Rechtslage weiter richtig wiedergibt (a. A.: Czub/Schmidt-Räutsch, a.a.O., ZfIR 07, 517, 523).

Nach herrschender Meinung begründet auch ein verjährter schuldrechtlicher Nutzungsüberlassungsanspruch ein Recht zum Besitz im Sinne des § 986 I BGB, wenn dem Besitzer der Besitz schon übertragen ist (Palandt/Bassenge § 986 RN 4). Der BGH hat in seiner Entscheidung BGHZ 90, 269 klargestellt, daß auch nach Verjährung des schuldrechtlichen Erfüllungsanspruchs des Besitzers auf Übereignung das auf dieser schuldrechtlichen Beziehung beruhende Recht zum Besitz fortbesteht. Selbst dann, wenn der Besitzerwerb des Besitzers nicht auf einer „Erfüllungshandlung“, also z. B. einer Übergabe im Sinne von § 929 BGB beruht, begründet der - wenn auch verjährte - schuldrechtliche Anspruch des Nutzers auf Durchführung der Sachenrechtsbereinigung nach § 14, 16 SachRBerG gegenüber dem Grundstückseigentümer ein Recht zum Besitz an dem Grundstück (Staudinger/Gursky, § 986 RN 25; Wieling, Sachenrecht-Enzyklopädie, § 12 I 3 a).

Dies führt dazu, daß trotz Verjährung des Sachenrechtsbereinigungsanspruchs der Eigentümer des Grundstücks die Löschung des Besitzrechtsvermerks von dem Nutzer nicht verlangen kann, solange der Nutzer weiterhin Besitzer des Grundstücks ist.

Dr. Robbert