

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

Dr. iur. Jens Robbert*

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 31.12.2011.¹ Diese Auffassung ist nach hier vertretener Ansicht unzutreffend.

Solange der Nutzer sein Wahlrecht gegenüber dem Grundstückseigentümer gemäß § 16 SachRBerG (Sachenrechtsbereinigungsgesetz) 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 i. V. m. § 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 BGB 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.²

Nach § 199 Abs. 1 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 a. F. gebildet hatte, ist der Anspruch „entstanden“ in dem Zeitpunkt, in dem er erstmals geltend gemacht und im Wege der Klage durchgesetzt werden

kann.³ Der Anspruch muss also fällig sein im Sinne des § 271 BGB.

Nach der herrschenden Meinung beginnt die Verjährung gemäß der §§ 199 Abs. 1 Satz 1, 200 Abs. 1 BGB grundsätzlich dann, wenn alle anspruchsbegründenden Tatbestandsmerkmale der Anspruchsgrundlage erfüllt sind und der Gläubiger die Möglichkeit hat, eine die Verjährung unterbrechende Feststellungsklage zur Geltendmachung des Anspruchs zu erheben.⁴ Dieser Auffassung liegt die Annahme zugrunde, dass bei Vorliegen dieser anspruchsbegründenden Tatbestandsmerkmale ein vollwertiger „Anspruch“ im Sinne des § 195 BGB vorliegt, der dem Gläubiger das Recht gibt, von einem anderen ein Tun oder Unterlassen verlangen und dies auch gerichtlich durchsetzen zu können. Deshalb geht die herrschende Meinung ebenfalls davon aus, dass der Anspruch fällig sein muss im Sinne des § 271 BGB, dass also der Anspruch soweit konkretisiert sein muss, dass jedenfalls im Prinzip der Gläubiger in der Lage ist, mit seiner Klage ein Leistungsurteil erwirken zu können, aufgrund dessen sein Anspruch befriedigt wird.⁵ Die nach § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB notwendige Fälligkeit des Anspruchs kann nicht rückwirkend hergestellt werden. Allgemein heißt es, es genüge für die Fälligkeit eines Anspruchs und damit den Beginn der Verjährung auch nicht, dass der Anspruch durch Ausübung eines Gestaltungsrechts (Anfechtung, Kündigung) fällig gestellt werden kann, oder dass die Klagbarkeit bzw. Fälligkeit des Anspruchs von der vorherigen Ausübung eines Leistungsbestimmungsrechts im Sinne des § 315 BGB oder von dem Eintritt einer aufschiebenden Bedingung abhängt.⁶

Bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Neuregelung des Verjährungsrechts am 1.1.2002 sahen jedoch die §§ 199, 200 BGB a. F. für den Fall, dass die Fälligkeit eines Anspruchs von der vorherigen Anfechtung oder Kündigung des Gläubigers abhängig war, eine hiervon abweichende Regelung vor. Danach begann die Verjährung bereits mit dem Zeitpunkt, in dem die Kündigung oder Anfechtung zulässig war. Die zum

* Der Autor ist Rechtsanwalt in Potsdam mit Tätigkeitsschwerpunkt Grundstücks- und Verwaltungsrecht.

1 So zum Beispiel Pressemitteilung der Notarkammer Brandenburg vom 30.8.2011, 7/2011; *Czub/Schmidt-Räntsch*, Die Verjährung der Bereinigungsansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz, Zeitschrift für Immobilienrecht 2007, 517 ff.

2 So *Czub/Schmidt-Räntsch*, a.a.O., 517, 519 f.

3 BGH NJW-RR 2000, 647.

4 MünchKomm-BGB/Grothe, 5. Aufl., § 199 Rn. 4; BGHZ 73, 363.

5 Staudinger/Peters, BGB, 2009, § 199 Rn. 7.

6 BGH NJW 1996, 1054, 1056; MünchKomm-BGB/Gottwald, 5. Aufl., § 315 Rn. 56; Staudinger/Riehle, BGB, 2009, § 315 Rn. 367.