

Sachenrechtsbereinigung: Schlußstrich oder Rauswurf entgegen dem Gesetzeszweck

Anmerkung zu BGH, Urteil vom 21.11.2014 – V ZR 32/14¹

Rechtsanwalt Dr. Jens Robbert, Potsdam

1. Die drei Urteilsleitsätze

Mit seinem Grundsatzurteil, dessen rechtliche Bedeutung der BGH in drei Leitsätzen zusammenfaßt, hat der BGH letztinstanzlich alle mit der Verjährung des Anspruchs auf Durchführung der Sachenrechtsbereinigung des Grundstücksnutzers zusammenhängenden Rechtsfolgen abschließend geklärt. Danach verjährt der Bereinigungsanspruch des Nutzers aus §§ 14, 32 und 61 Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) entsprechend § 196 BGB in zehn Jahren, wobei diese Zehnjahresfrist am 1.1.2002 beginnt. Der BGH hat zweitens entschieden, daß die Verjährung des Sachenrechtsbereinigungsanspruchs auch zur Folge hat, daß das sogenannte „Moratoriums-Besitzrecht“ gemäß Art. 233 § 2 a I 3 EG-BGB mit der Verjährung des Sachenrechtsbereinigungsanspruchs erlischt, obwohl dieses Besitzrecht nach dem Wortlaut der Vorschrift „bis zur Bereinigung dieser Rechtsverhältnisse fortbestehen“ sollte. Schließlich stellt der BGH klar, daß die Verjährung des Bereinigungsanspruchs entsprechend § 886 BGB zur Folge hat, daß der Grundstückseigentümer von dem Nutzer die Bewilligung der Löschung eines zur Sicherung des Bereinigungsanspruchs im Grundbuch eingetragenen Besitzrechtsvermerks nach Art. 233 § 2 c II EGBGB verlangen kann. Der Wunsch, endgültig einen Schlußstrich unter die mit der Wiedervereinigung zusammenhängende Grundstücksproblematik zu ziehen, ist unverkennbar.

2. Die rechtspolitische Bedeutung des Urteils

In der Entscheidung des Bundesgerichtshofs geht es um heute noch praktisch relevante Probleme im Zusammenhang mit der Überleitung der DDR-Besitzverhältnisse an Grundstücken seit der Wiedervereinigung am 3.10.1990. Der Fall zeigt sehr eindringlich, daß die praktische Abschaffung einer gesamten Rechts- und Wirtschaftsordnung und deren Ersetzung durch eine grundsätzlich andere Rechtsordnung gerade auf dem Gebiet der Vermögenszuordnung mit enormen rechtlichen Schwierigkeiten verbunden ist, die Bewertungsfragen aufwerfen, deren Beantwortung schwerwiegende Auswirkungen für die Betroffenen hat. Es geht hierbei insbesondere auch um den „Kampf ums Recht“ der – in der DDR-Rechtsordnung nicht ausreichend abgesicherten – Grundstücksnutzer mit denjenigen staatlichen Gebietskörperschaften und deren privatrechtlichen Organisationen, welche als Grundstückseigentümer Rechtsnachfolger des ehemaligen Volkseigentums geworden sind. Der BGH hat sich in der hier zu erörternden Entscheidung vom 21.11.2014 ziemlich offen auf die Seite der öffent-

lichen Grundstückseigentümer gestellt. Der 5. Zivilsenat des BGH bekennt sich mit dieser Entscheidung (V ZR 32/14) einschränkungslos zu der bereits von Czub/Schmidt-Räntsch (vgl.: Die Verjährung der Bereinigungsansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz, Zeitschrift für Immobilienrecht 2007, 517 ff.) vertretenen Meinung, laut derer grundsätzlich auch die im Grundbuch durch eingetragene Besitzrechtsvermerke verlaublichen Bereinigungsansprüche aller vom Sachenrechtsbereinigungsgesetz begünstigter DDR-Nutzer mit dem Ablauf des 31.12.2011 verjährt sind und die Betroffenen mit der Verjährung auch ihr Besitzrecht aus dem bereinigungsrechtlichen Moratorium (Art. 233 § 2 a EGBGB) verloren haben. Berichterstatter des 5. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs war in dem hier besprochenen Fall einer der beiden Autoren der zitierten Literaturmeinung.

Nach Ansicht des Verfassers, der in dem von dem BGH entschiedenen Fall einen DDR-Grundstücksnutzer vertreten hat, ist diese Rechtsauffassung teilweise unzutreffend, weil sie weder mit allgemeinen besitz- und verjährungsrechtlichen Grundsätzen, noch mit dem Zweck der einschlägigen Regelungen des Sachenrechtsänderungsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457) vereinbar ist (so schon: Robbert, Verjährung des Rechts auf Sachenrechtsbereinigung, NJ 2013, 143 ff.). Der Verfasser ist außerdem der Meinung, daß die Entscheidung des BGH in spezifischer Weise das Eigentumsgrundrecht des Nutzers (Art. 14 I GG) verletzt, weshalb der Verfasser gegen die Entscheidung des BGH bei dem Bundesverfassungsgericht eine Verfassungsbeschwerde erhoben hat.

3. Die ursprünglichen Motive des Besitzmoratoriums

Zweck des SachenRBerG, das als Art. 3 des Gesetzes zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen (Sachenrechtsänderungsgesetz) vom 21.9.1994 am 1.10.1994 zusammen mit flankierenden Regelungen des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, insbesondere in Art. 233 §§ 2 a und 2 c EGBGB, in Kraft gesetzt worden ist, ist insbesondere die bürgerlich-(zivil)-rechtliche Anerkennung bisher nicht ausreichend durch das DDR-Zivilrecht geschützter baulicher Investitionen auf staatlichen Grundstücken durch private Grundstücksnutzer. Es geht hierbei insbesondere um die durch das DDR-Zivilrecht unzureichend gesicherten sogenannten „Häuslebauer“, welche im Vertrauen auf – aus heutiger Sicht

¹ Zu: *Robbert*, Verjährung des Rechts auf Sachenrechtsbereinigung, in: NJ 2013, 143.

zivilrechtlich unerhebliche – staatliche Baugenehmigungen ein Eigenheim aus eigenen Mitteln auf staatlichem Grund und Boden errichtet hatten, weil diese Investitionen aufgrund der „Verfassungswirklichkeit“ der DDR damals bereits durch die staatliche Baugenehmigung vollkommen ausreichend abgesichert schienen. Mit dem Wegfall dieser – nicht kodifizierten – „Verfassungswirklichkeit“ am 3. Oktober 1990 und dem damit verbundenen Wiederaufleben der bürgerlichen Rechtsordnung zeigte es sich, daß die Investitionen der DDR-Häuslebauer in einer Vielzahl von Fällen im Verhältnis zum jeweiligen Grundstückseigentümer keinen privatrechtlichen Bestandsschutz hatten. Dieses Problem konnte erst dann entstehen, als das zu DDR-Zeiten durch öffentlich-rechtliche Beschränkungen faktisch bedeutungslos gewordene zivilrechtliche Eigentumsrecht durch den Wegfall dieser öffentlich-rechtlichen Behinderungen des Eigentümers faktisch mit seiner ursprünglichen Kraft wieder auflebte (zu den Motiven des Sachenrechtsänderungsgesetzes vergleiche: Bt-Drucksache 12/5992, Seite 63 f.). Paradoxe Weise haben insbesondere der Bund und die Länder von dieser Wiedergeburt des zivilrechtlichen Eigentums am Grundstück profitiert, da sie in den neuen Bundesländern bis heute mit Abstand der wichtigste Grundeigentümer sind.

Um die infolge der dargestellten Entwicklung zu befürchtende – paradoxe – massenhafte „Enteignung“ der DDR-Häuslebauer zu vermeiden, was im übrigen mit der Eigentumsgarantie und dem Rechtsstaatsprinzip des Grundgesetzes (Art. 14, 19 GG) sowieso nicht vereinbar gewesen wäre, verpflichtete bereits die gemeinsame Erklärung der DDR und der BRD vom 15.6.1990 den künftigen Gesetzgeber des deutschen Gesamtstaates, die schutzwürdigen Interessen der DDR-Grundstücksnutzer durch entsprechende privatrechtliche Regelungen abzusichern.

Bereits durch die zusammen mit dem Einigungsvertrag am 3.10.1990 in Kraft gesetzte Überleitungsregelung des Art. 233 § 3 EGBGB wurden die privaten Häuslebauern zu DDR-Zeiten verliehenen – lediglich öffentlich-rechtlichen – „Nutzungsrechte“ an volkseigenen Grundstücken in vollwertige dingliche private Rechte an den betroffenen staatlichen Grundstücken umgewandelt und damit die Grundstücksnutzer aus dieser Fallgruppe zivilrechtlich gegenüber den öffentlichen Eigentümern abgesichert. Schutzlos blieben danach zunächst aber diejenigen Häuslebauer, die ausschließlich auf der Grundlage einer staatlichen Baugenehmigung auf fremdem Grund und Boden ein privates Eigenheim gebaut hatten, ohne sich dies vom Staat durch die Erteilung des entsprechenden öffentlich-rechtlichen Nutzungsrechts zusätzlich bescheinigen zu lassen. Die besprochene BGH-Entscheidung betrifft diese Personengruppe besonders (Fallgruppe des § 5 I 1 Ziffer 3e SachenRBerG). Die Erkenntnis, daß ihnen zu DDR-Zeiten aus heutiger, nachträglicher Sicht gesehen, ein Anspruch auf eine entsprechende öffentlich-rechtliche Bescheinigung („Nutzungsrecht“) zugestanden hätte, ist die Grundlage des mit dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz in Kraft gesetzten „Nachzeichnungsprinzips“. Damit ist der Umstand ge-

meint, daß mit dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz auch die Gruppe der „Nutzungsrechts-losen“ Häuslebauer zivilrechtlich mit denjenigen Nutzern gleichgestellt wurden, denen gleichzeitig mit der Baugenehmigung für ihr Eigenheim von der DDR ein öffentlich-rechtliches „Nutzungsrecht“ verliehen worden war.

Die dargestellten Investitionen der DDR-Häuslebauer wurden dann erstmals im Jahre 1992 durch das sogenannte Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz mit dem sogenannten „Besitzmoratorium“ in der damaligen Fassung des Art. 233 § 2 a EGBGB zunächst befristet bis zum 31.12.1994 geschützt. Die endgültige Absicherung dieser Rechtspositionen war dann das erklärte Ziel des Sachenrechtsänderungsgesetzes vom 21.9.1994 (BGBl. I Seite 2494), in dessen Rahmen die betroffenen Häuslebauer Begünstigte des von der hier besprochenen Entscheidung des BGH betroffenen Sachenrechtsbereinigungsanspruchs nach §§ 14, 32 und 64 SachenRBerG und des hierauf beruhenden, nunmehr zeitlich unbefristeten Besitzrechts im Sinne des zuvor nur befristeten „Besitzmoratoriums“ gemäß Art. 233 § 2 a I 3 EGBGB geworden sind. Dem Regelungszweck, der gewählten rechtskonstruktiven Lösung und der oben dargestellten Ausgangsposition des damaligen Gesetzgebers läßt sich klar der Wille des Gesetzgebers entnehmen, bereits mit Inkrafttreten des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes am 1.10.1994 zugunsten der begünstigten „Nutzungsrechts-losen“ DDR-Nutzer eine besitzrechtliche Position zu schaffen, die ihnen für die Zeit des Fortbestandes ihres Besitzes an dem betroffenen Grundstück nicht mehr einseitig genommen werden konnte.

Nach der damaligen Konzeption des Gesetzgebers sollte zwar der Anspruch auf Durchführung der Sachenrechtsbereinigung nach den allgemeinen Vorschriften verjähren können, was nach der damaligen Fassung der §§ 194, 199 BGB eine dreißigjährige Verjährung bedeutete, dagegen sollte aber nach der insoweit ziemlich eindeutigen Konzeption des Gesetzgebers das allen Fallgruppen des SachenRBerG flankierend zur Seite stehende Recht zum Besitz gemäß Art. 233 § 2 a I Satz 3 EGBGB ohne Rücksicht auf die Möglichkeit der Verjährung des Sachenrechtsbereinigungsanspruchs „bis zur Bereinigung“, also bis zur Überführung der faktischen Besitzverhältnisse in sachenrechtliche dingliche Rechtspositionen nach dem bundesdeutschen BGB, „fortbestehen“. Der Gesetzgeber hatte in jedem Falle mit diesen Regelungen das Ziel verfolgt, den DDR-Nutzern, die unter den Anwendungsbereich des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes fielen, bereits mit dem Inkrafttreten des Sachenrechtsänderungsgesetzes am 1.10.1994 einen umfassenden Bestandsschutz zu vermitteln, der so lange wirken sollte, wie der Besitz, also die tatsächliche Sachherrschaft des DDR-Nutzers bzw. seiner Erben (vgl.: § 857 BGB), fortbestehen würde (zusammenfassend hierzu: BVerfGE 53, 257). Diese Rechtsposition des Nutzers will der BGH mit der hier besprochenen Entscheidung nunmehr nicht mehr anerkennen.

4. Der dogmatische Mangel der Entscheidung

Ausgehend von der Begründung der hier besprochenen BGH-Entscheidung hätte die Verjährung des Sachenrechtsbereinigungsanspruchs normalerweise zur Folge, daß dieser gegenüber dem Grundstückseigentümer gerichtlich nicht mehr durchgesetzt werden kann, wenn der Eigentümer im Prozeß die Einrede der Verjährung gemäß § 214 I BGB erhebt. Da es sich bei der Einrede der Verjährung in diesem Sinne um ein dauerhaftes Leistungsverweigerungsrecht handelt und der BGH in seiner Entscheidung klargestellt hat, daß der zum Schutz des Nutzers im Grundbuch eingetragene „Besitzrechtsvermerk“ gemäß Art. 233 § 2 c II EG-BGB ausschließlich die Wirkung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB hat, kann der Grundstückseigentümer zweitens von dem Nutzer gegebenenfalls die Bewilligung der Löschung des Besitzrechtsvermerks im Grundbuch gemäß § 886 BGB verlangen. Schließlich ist der BGH darüber hinaus überraschender Weise der Meinung, daß die Verjährung des Bereinigungsanspruchs den vollständigen Wegfall des durch Art. 233 § 2 a I 3 EGBGB geregelten Besitzrechts des Nutzers zur Folge hat, sodaß dieser dem Grundstückseigentümer sein verjährtes Besitzrecht nicht mehr gemäß § 986 I BGB geltend machen kann und deshalb verpflichtet ist, das Grundstück samt der von ihm zu DDR-Zeiten getätigten Investitionen (entschädigungslos?) zurückzugeben.

Zunächst überzeugt die von dem BGH vertretene Ansicht von der Verjährbarkeit des – ausschließlich schuldrechtlich ausgestalteten und deshalb der Verjährung nach § 194 I BGB unterliegenden Anspruchs zum 31.12.2011. In diesem Zusammenhang trifft es zu, daß – wie der BGH meint – der Bereinigungsanspruch schon vor Ausübung des Wahlrechts durch den Nutzer verjährungsrechtlich nicht als sogenannter „verhaltener“ Anspruch zu qualifizieren ist, weil der Nutzer schon vor Ausübung des Wahlrechts dessen Bestehen im Rahmen einer Feststellungsklage nach § 108 SachenRBerG geltend machen kann (zur Verjährung sogenannter „verhaltener Ansprüche“ vergleiche zum Beispiel: BGH NJW 2012, 58, Rn. 28). Vertretbar ist auch die Auffassung des BGH zum Lösungsanspruch des Grundstückseigentümers hinsichtlich eines eingetragenen Besitzrechtsvermerks entsprechend § 886 BGB, da dieser nach der gesetzgeberischen Konzeption aus dem Jahre 1994 rechtskonstruktiv grundsätzlich „wie eine Vormerkung“ den schuldrechtlichen Eigentums- bzw. Erbbaurechtsverschaffungsanspruch des DDR-Nutzers gegenüber künftigen Grundstückseigentümern schützt.

Die in der Entscheidung ebenfalls zum Ausdruck gebrachte Auffassung des Bundesgerichtshofs, die Verjährung des Sachenrechtsbereinigungsanspruchs führe nicht nur zu einer dauernden Einrede im Sinne des § 214 I BGB, sondern darüber hinaus auch zum vollständigen Erlöschen des auf dem Bereinigungsanspruch beruhenden Rechts zum Besitz im Sinne von § 986 I BGB und damit zu einem Herausgabanspruch des Grundstückseigentümers gegenüber dem Nutzer nach § 985 BGB, ist nach Auffassung des Verfassers aber verfehlt.

Die Verjährung eines schuldrechtlichen Anspruchs hat allgemein nicht dessen Erlöschen zur Folge, sondern führt „nur“ zu einer dauerhaften Einrede des Schuldners, welche dieser aber im Prozeß ausdrücklich geltend machen muß, um die Abweisung der Leistungsklage des Gläubigers zu erreichen (§ 214 I BGB). Wie § 214 II BGB bereits deutlich macht, zeitigt auch der verjährte Anspruch ansonsten außerhalb des auf Leistung gerichteten Prozesses weiterhin die gleichen Rechtswirkungen, wie der unverjährte Anspruch. Er besteht also insoweit als „Behaltensgrund“ bzw. als Rechtsgrund im Sinne der Güterzuordnung weiter fort. Dies hat besitzrechtlich zu Folge, daß auch ein verjährter „Besitzverschaffungsanspruch“ im Sinne von § 986 I BGB von dem besitzenden Anspruchsinhaber als ein Recht zum Besitz dem Herausgabeverlangen des Eigentümers gegenüber eingewandt werden kann. Das entsprechende Recht zum Besitz bleibt also nach der insoweit eindeutigen Konzeption des BGBs auch nach der Verjährung des Besitzverschaffungsanspruchs erhalten (so ausdrücklich: RGZ 138, 296, 298 f.; BGH V ZR 102/83, BGHZ 90, 269, 270, im Falle der Verjährung des Eigentumsverschaffungsanspruchs des besitzenden Käufers eines Grundstücks). In seiner hier besprochenen Entscheidung meint der BGH abweichend hiervon jedoch, aus Sinn und Zweck des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ergebe sich, daß der Gesetzgeber im Falle der Verjährung des Sachenrechtsbereinigungsanspruchs von einem Erlöschen des Besitzrechts aus Art. 233 § 2 a I 3 EGBGB ausgegangen sei. Dies komme „etwa in § 79 III 2 SachenRBerG zum Ausdruck“, der für den Fall der Versteigerung des Grundstücks in dem dortigen Regelungszusammenhang ausdrücklich vorsehe, daß dann nicht nur der Sachenrechtsbereinigungsanspruch, sondern auch das Recht zum Besitz des Nutzers erlösche.

Diese Begründung kann nicht überzeugen. § 79 III 2 SachenRBerG regelt die Rechtsfolgen, die entstehen, wenn der Nutzer schuldhaft seine Verpflichtungen aus dem gemäß § 61 SachenRBerG geschlossenen Bereinigungsvertrag verletzt hat und der Eigentümer deshalb in die Rechte des Nutzers aus dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz vollstreckt. In diesem Fall ist es gerechtfertigt, dann, wenn der Grundstückseigentümer genötigt ist, seine Gegenansprüche auf dem Wege der Zwangsversteigerung und Pfändung der Rechte des Nutzers durchzusetzen, auch der Anspruch und damit das Besitzrecht nach Beendigung der Zwangsvollstreckung erlischt (siehe hierzu zum Beispiel MünchKomm/Grüneberg, 3. Auflage, § 79, Rn. 1, 4). Hier hat der Nutzer durch eigenes Verschulden seine Rechtsposition verwirkt. Allein der Umstand, daß der Nutzer die Verjährung seines Anspruchs zugelassen hat, kann aber mit dieser Konstellation nicht gleichgesetzt werden. Vielmehr bleibt es insoweit bei der allgemeinen Rechtslage, wie sie oben dargelegt wurde.