BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 1/03

vom

27. März 2003

in der Aufgebotssache

Nachschlagewerk: nein

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 927

a) Eine juristische Person kann im Wege des Aufgebotsverfahrens mit ihrem Recht an einem Grundstück, das sich seit mehr als 30 Jahren im Eigenbesitz eines anderen befindet, nicht ausgeschlossen werden, wenn sie nicht aufgelöst ist und ihre Organe festzustellen sind.

b) Eine erweiternde Auslegung, nach der ein Aufgebot auch ohne Einhaltung dieser Voraussetzungen bei Grundstücken im Beitrittgebiet möglich ist, kommt selbst dann nicht in Betracht, wenn es sich um ein ehemals volkseigenes Grundstück handelt, dessen wahrer Eigentümer enteignet worden ist.

BGH, Beschl. v. 27. März 2003 - V ZB 1/03 - LG Potsdam

AG Brandenburg

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 27. März 2003 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein, Dr. Gaier und Dr. Schmidt-Räntsch

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß der 13. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam vom 2. Dezember 2002 wird auf Kosten der Antragstellerin zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 3.000 € festgesetzt.

Gründe

I.

Gegenstand des Aufgebotsverfahrens ist das im Grundbuch von B. Blatt 405, Flur 2, Flurstück 364, gebuchte Grundstück. Dieses stand bis zum Jahre 1981 im Eigentum von W. S. und wurde 1981 enteignet, wobei in das Grundbuch Eigentum des Volkes und als Rechtsträger der Rat der Gemeinde B. eingetragen wurden. Seit dem 3. April 1997 ist die BVVG Bodenverwertungs- und –verwaltungsgesellschaft mbH (BVVG) als Eigentümerin eingetragen.

Die Antragstellerin trägt vor, das Grundstück sei von der im Grundbuch eingetragenen Eigentümerin nicht in Besitz genommen, sondern stets als Teil

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

des an das Grundstück angrenzenden Anwesens ihres von ihrem Vater beerbten Großvaters angesehen und behandelt worden. Nach Kriegsende sei das Anwesen einschließlich des aufzubietenden Grundstücks im Auftrag und in Vollmacht ihres Großvaters von K. T. verwaltet worden.

Nachdem der Vater der Antragstellerin im Jahre 2000 mit einem Rückübertragungsantrag nach dem Vermögensgesetz am Fehlen seiner dinglichen Berechtigung und mit einem Aufgebotsantrag an dem fehlenden Nachweis seines Eigenbesitzes von 30 Jahren gescheitert war, hat die Antragstellerin, auf die ihr Vater seine Rechte übertragen hat, erneut ein Aufgebotsverfahren beantragt. Das Amtsgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Die dagegen eingelegte sofortige Beschwerde hat das Landgericht zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die zugelassene Rechtsbeschwerde.

II.

Nach Ansicht des Beschwerdegerichts ist der Antrag zurückzuweisen, weil die BVVG als Eigentümerin eingetragen ist und ein Aufgebotsverfahren nur unter den zusätzlichen Voraussetzungen des § 927 Abs. 1 Satz 3 BGB angeordnet werden dürfe. Es könne auch nicht darauf abgestellt werden, daß der frühere Eigentümer S. verstorben oder verschollen sei. Dieser Gesichtspunkt könne nur bei einer analogen Anwendung der Vorschrift Berücksichtigung finden. Einer solchen Analogie stehe aber entgegen, daß es angesichts der Sondervorschriften für das Beitrittgebiet an einer planwidrigen Lücke fehle.

III.

Die hiergegen erhobene Rechtsbeschwerde ist unbegründet.

1. Nach § 927 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Eigentümer eines Grundstücks zwar im Wege des Aufgebotsverfahrens mit seinem Recht ausgeschlossen werden, wenn das Grundstück 30 Jahre im Eigenbesitz eines anderen gestanden hat. Das genügt aber nach § 927 Abs. 1 Satz 3 BGB nur, wenn bei Stellung des Antrags entweder kein Eigentümer oder ein Nichteigentümer (Senatsurt. v. 25. November 1977, V ZR 102/75, WM 1978, 194, 195) im Grundbuch eingetragen ist. Diese Voraussetzung liegt hier nicht vor. Im Grundbuch ist nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Beschwerdegerichts die BVVG als Eigentümerin eingetragen. Daß diese Eintragung unrichtig wäre, trägt die Antragstellerin nicht vor. Dafür ist auch sonst nichts ersichtlich, da das Grundstück der BVVG nach § 7 Abs. 5 VZOG zugeordnet werden konnte. Ist der wahre Eigentümer im Grundbuch eingetragen, setzt ein Aufgebot aber außer dem Eigenbesitz auch voraus, daß der Eigentümer gestorben oder verschollen ist. Bei juristischen Personen kann das nur bei deren Auflösung angenommen werden (Staudinger/Pfeifer, BGB, [1995] § 927 Rdn. 11; Süß, AcP 151 [1951], 18, 24). Es mag auch erwogen werden können, eine juristische Personen als verschollen anzusehen, wenn nicht festzustellen ist, wer ihre Organe und wie diese Personen zu erreichen sind. Das bedarf aber keiner Entscheidung. Diese Voraussetzungen liegen bei der BVVG nicht vor.

2. Auf diese Voraussetzungen kann entgegen der Ansicht der Antragstellerin nicht verzichtet werden. Dies wäre nur im Wege einer erweiternden Auslegung möglich. Eine solche Auslegung der Vorschrift setzt voraus, daß die Anwendung der Erfordernisse des § 927 Abs. 1 Satz 3 BGB auf Fälle wie den

vorliegenden den Vorstellungen des Gesetzgebers widerspricht (Palandt/Heinrichs, BGB, 62. Aufl., Einl. v. § 1 Rdn. 38). Das ist indessen, wie das Beschwerdegericht zu Recht festgestellt hat, nicht der Fall.

a) Der Gesetzgeber hat in § 927 BGB das Aufgebot gegen den eingetragenen wahren Eigentümer bewußt nur für den Fall zugelassen, daß er verstorben (oder verschollen) ist. Zu seinen Lebzeiten und ohne verschollen zu sein könne das Grundbuch auch mit seiner Mitwirkung in Ordnung gebracht werden (Motive III, S. 329 f. zu § 873). An diesem Zweck ist § 927 Abs. 1 Satz 3 BGB ausgerichtet.

b) Auch die besondere Lage in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiet rechtfertigt keine andere Beurteilung.

aa) Hier war und ist es zwar oft schwierig, den Eigentümer eines Grundstücks festzustellen. Das gibt aber keine Veranlassung, § 927 Abs. 1 BGB erweiternd auszulegen. Die Schwierigkeiten ergeben sich bei in Privateigentum stehenden Grundstücken in der weit überwiegenden Zahl der Fälle daraus, daß die Aktualisierung der Grundbücher in der DDR vernachlässigt worden ist und infolgedessen in zahlreichen Grundbüchern als Eigentümer noch inzwischen verstorbene oder juristische Personen eingetragen sind, die nicht bestehen oder zumindest keine funktionsfähigen Organe haben. In diesen Fällen sind die weiteren Voraussetzungen für das Aufgebotsverfahren nach § 927 Abs. 1 Satz 3 BGB regelmäßig erfüllbar. Ist der im Grundbuch eingetragene wahre Eigentümer aber weder verstorben noch verschollen, haben sich auch im Beitrittsgebiet keine Schwierigkeiten ergeben, mit diesem Kontakt aufzunehmen und die Besitz- und Eigentumslage zu klären. Es besteht deshalb kein Grund,

in solchen Fällen von den Vorgaben des § 927 Abs. 1 Satz 3 BGB abzugehen. Der Gesetzgeber hat dies jedenfalls nicht zum Anlaß genommen, die Bestimmungen über das Aufgebot zu erweitern. Er hat sich vielmehr ganz bewußt dagegen entschieden und stattdessen ein anderes, die Eigentumsrechte schonenderes Instrument entwickelt: den gesetzlichen Vertreter des Eigentümers (BT-Drucks. 12/6228 S. 72 f. gegen BT-Drucks. 12/5553 S. 188, 212 f.). Er hat dieses Rechtsinstitut mit dem Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetz vom 14. Juni 1992 (BGBl. I S. 1257) zwar zunächst nur für staatlich verwaltete (§ 11b VermG) und für Bodenreformgrundstücke (Art. 233 § 16 Abs. 3 EGBGB in der bis zum 20. Dezember 1993 geltenden Fassung) vorgesehen, mit dem Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182) aber in Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB auf alle Grundstücke im Beitrittgebiet ausgedehnt. Mit § 114 SachenRBerG hat er allerdings zugunsten des Grundstückseigentümers ein besonderes Aufgebotsverfahren zum Ausschluß von Miteigentumsanteilen nach § 459 ZGB eingeführt. Er hat aber keine besonderen Vorschriften über das Aufgebot gegen den Grundstückseigentümer erlassen, sondern die Befugnisse des gesetzlichen Vertreters (oder Pflegers) des Grundeigentümers in § 17 SachenRBerG bewußt eingeschränkt, um einen leichtfertigen Umgang mit den Rechten des Grundstückseigentümers zu verhindern (BT-Drucks. 12/5992 S. 116 zu § 16 E). Eine Ausweitung der Möglichkeit des Aufgebots gegen den Eigentümer, wie sie der Antragstellerin vorschwebt, würde die Rechte des Grundstückseigentümers nicht sichern, sondern gerade deshalb gefährden, weil in der früheren DDR fremde Grundstücke oft in Besitz genommen wurden, ohne daß der Grundstückseigentümer darüber informiert worden wäre oder sich hiergegen hätte wehren können. Eine solche Gefährdung der Rechte des Grundstückseigentümers lag dem Gesetzgeber fern.

bb) Bei ehemals volkseigenen Grundstücken kommt hinzu, daß nicht die Feststellung von Volkseigentum als solche Schwierigkeiten bereitete, sondern die Feststellung, wem welches ehemals volkeigene Grundstück auf Grund der Zuordnungsvorschriften des Einigungsvertrags und der diesen ausfüllenden Vorschriften zugefallen ist. Diesen Schwierigkeiten hat der Gesetzgeber durch die Einführung einer gesetzlichen Verfügungsbefugnis des heutigen § 8 VZOG Rechnung getragen. Seit deren Einführung durch das Gesetz vom 22. März 1991 (BGBl. I S. 766) ist eine Verfügung über jedes ehemals volkseigene Grundstück auch zu einem Zeitpunkt möglich geworden, in dem die Zuordnungslage nicht durch einen Zuordnungsbescheid eindeutig geklärt war.

IV.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Wenzel Krüger Klein

Gaier Schmidt-Räntsch