BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 110/05

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

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

SachenRBerG § 112 Abs. 2

Die Vorschrift des § 112 Abs. 2 SachenRBerG, die für den Erbbauberechtigten gilt, der das Grundstück nach der Umwandlung in ein unbefristetes Recht durch § 5 Abs. 2 EGZGB bebaut hat, ist auf den Erbbauberechtigten entsprechend anzuwenden, der nach dem 31. Dezember 1975 ein Erbbaurecht mit dem zugehörigen Gebäude entgeltlich erworben hat.

BGH, Urt. v. 10. Februar 2006 - V ZR 110/05 - OLG Naumburg

LG Dessau

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Februar 2006 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 19. April 2005 wird auf Kosten der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Widerklage insgesamt als unbegründet abgewiesen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger sind Inhaber eines Erbbaurechts, dessen Ausgeberin die Beklagte ist. Das Erbbaurecht wurde an einem Grundstück in Dessau im Jahr 1937 begründet und war nach dem Vertrag bis zum 30. September 1986 befristet. Auf dem Erbbaugrundstück errichteten die Rechtsvorgänger der Kläger zwischen 1970 und 1972 ein Eigenheim. Die Kläger erwarben das Eigenheim auf Grund eines im September 1982 vor dem Staatlichen Notariat abgeschlossenen Kaufvertrages.

2 Mit der Klage verlangen die Kläger von der Beklagten die Bewilligung einer Berichtigung des Grundbuchs dahin, dass eine bis zum 30. September

2084 verlängerte Laufzeit des Erbbaurechts in das Grundbuch eingetragen wird. Die Beklagte verlangt im Wege der Widerklage die Zustimmung zu einer Bewilligung, nach der eine bis zum 31. Dezember 2005 befristete Laufzeit des Erbbaurechts in das Grundbuch eingetragen werden soll. Hilfsweise hat sie für den Fall der Unzulässigkeit dieses Antrages eine richterliche Feststellung der Befristung des Erbbaurechts bis zum 31. Dezember 2005 beantragt. Weiter verlangt die Beklagte die Zahlung nach ihrer Ansicht rückständigen Erbbauzinses von 12.187,83 EUR nebst Zinsen.

3 Das Landgericht hat in einem Teilurteil die Klage abgewiesen und dem mit der Widerklage geltend gemachten Hauptantrag auf Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs stattgegeben. Auf die Berufung der Kläger hat das Oberlandesgericht der Klage stattgegeben und die Widerklage als unzulässig abgewiesen. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts. Die Kläger beantragen die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht ist der Ansicht, dass die Laufzeit des Erbbaurechts der Kläger durch § 112 Abs. 2 SachenRBerG auf 90 Jahre nach dem Inkrafttreten des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (also bis zum 30. September 2084) neu festgelegt worden sei. Diese Vorschrift, die nach ihrem Wortlaut nur für die Fälle gelte, in denen der Erbbauberechtigte das Grundstück nach dem Inkrafttreten des Zivilgesetzbuchs der DDR am 1. Januar 1976 bebaut habe, sei nach ihrem Zweck auf den entgeltlichen Erwerb eines solchen

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

Rechts entsprechend anzuwenden. Die unrichtige Eintragung im Grundbuch, nach der das Erbbaurecht gemäß dem Vertrag bis zum 30. September 1986 befristet gewesen sei, sei daher zu berichtigen und die Beklagte gemäß dem Klageantrag zu deren Bewilligung zu verurteilen.

5 Demgegenüber sei der mit der Widerklage verfolgte Antrag bereits unzulässig, weil sich an die bestehende Grundbuchlage kein gutgläubiger Erwerb zu Lasten der Beklagten anschließen könne.

II.

A. Klage

6 Die Ausführungen in dem angefochtenen Urteil zur Klage halten revisionsrechtlicher Überprüfung stand.

7 1. Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass der Erbbauberechtigte gegen den Grundstückseigentümer mit der Klage auf Berichtigung nach § 894 BGB vorgehen kann, wenn die Laufzeit eines Erbbaurechts durch die gesetzliche Bestimmung in § 112 Abs. 2 Satz 1 SachenRBerG verlängert worden ist. Zwar wird für diese Fälle durch das Gesetz (§ 112 Abs. 2 Satz 3 SachenRBerG) die Berichtigung des Grundbuchs angeordnet, die grundsätzlich in dem in § 22 GBO bestimmten Verfahren vorzunehmen ist (vgl. Limmer in Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, SachenRBerG, § 112 Rdn. 20). Der Klage des Erbbauberechtigten auf Grundbuchberichtigung nach § 894 BGB fehlt jedoch dann nicht das Rechtsschutzbedürfnis, wenn - wie hier - die Unrichtigkeit sich nicht bereits unmittelbar aus öffentlichen oder öffentlich beglaubigten Urkunden ergibt und der Erfolg eines Antrages auf Berichtigung nach § 22 GBO zweifelhaft ist (vgl. Staudinger/Gursky, BGB [2004], § 894 Rdn. 6).

8 2. Der Berichtigungsanspruch ist auch begründet.

9 a) Die Kläger sind Inhaber eines im Grundbuch eingetragenen Erbbaurechts, das sie durch den notariellen Vertrag vom 22. September 1982 erworben haben. Die Übereignung eines Erbbaurechts war in der DDR auch unter der Geltung des Zivilgesetzbuchs in entsprechender Anwendung des § 295 Abs. 2 Satz 2 ZGB möglich, durch den für das Gebäudeeigentum die Vorschriften über das Eigentum an Grundstücken entsprechend anzuwenden waren (Rhode/Janke, Bodenrecht [1989], S. 297).

10 b) Das Grundbuch ist in Ansehung der Laufzeit des Erbbaurechts unrichtig. Die in dem Vertrag über die Bestellung des Erbbaurechts vom 27. Mai 1937 vereinbarte Befristung bis zum 30. September 1986 war auf Grund der Umwandlung des Erbbaurechts in ein unbefristetes Recht nach § 5 Abs. 2 Satz 1 EGZGB aufgehoben. Eine rückwirkende Beendigung des Erbbaurechts zum vertraglich bestimmten Zeitpunkt im Jahre 1986 ist durch § 112 SachenRBerG nicht angeordnet worden.

11 c) Die Laufzeit des Erbbaurechts endet auf Grund der in § 112 SachenRBerG angeordneten Umwandlung der nach § 5 Abs. 2 Satz 1 EGZGB ewigen in (wieder) befristete Erbbaurechte am 30. September 2084. Das Berufungsgericht hat - entgegen den Angriffen der Revision - zu Recht nicht Absatz 1, sondern Absatz 2 von § 112 SachenRBerG herangezogen.

12 § 112 Abs. 2 SachenRBerG erfasst nach seinem Wortlaut allerdings diesen Fall nicht. Die Kläger sind keine Erbbauberechtigten, die das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück nach dessen Umwandlung in ein unbefristetes Recht neu bebaut oder auf dem Grundstück einem Neubau nach § 12 Abs. 1 SachenRBerG gleichstehende bauliche Maßnahmen vorgenommen haben. Die Vorschrift ist jedoch auf denjenigen Erbbauberechtigten ent-

sprechend anzuwenden, der ein durch den Bau eines Einfamilienhauses genutztes Erbbaurecht nach dessen gesetzlicher Umwandlung in ein ewiges Recht durch Kauf erworben hat. Die analoge Anwendung des Absatzes 2 ist deshalb geboten, weil hier eine dem Regelungsplan des Gesetzgebers nicht entsprechende Lücke vorliegt und davon ausgegangen werden kann, dass der Gesetzgeber die Lücke durch die Anordnung der Anwendbarkeit des Absatzes 2 auf den Erwerb eines Erbbaurechts geschlossen hätte, wenn er diesen Sachverhalt bei der Regelung zur Anpassung der alten Erbbaurechte erkannt hätte (vgl. dazu Senat, Urt. v. 21. März 2003, V ZR 290/02, WM 2003, 1908, 1910). Dieser Schluss ist unter Berücksichtigung der Systematik des Gesetzes, der vom Gesetzgeber verfolgten Regelungsabsichten und der Entstehungsgeschichte des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zu ziehen.

13 aa) Die Anwendung des Absatzes 2 entspricht dem Zweck der Norm, das Vertrauen eines Investors in die durch § 5 Abs. 2 Satz 1 EGZGB veränderte Rechtslage zu schützen. Der Schutz dieses Vertrauens begründet die unterschiedliche Behandlung der in den Absätzen 1 und 2 des Gesetzes geregelten Sachverhalte.

14 Mit Absatz 1 wird im Grundsatz eine im Erbaurechtsvertrag vereinbarte Befristung mit Wirkung für die Zukunft wieder hergestellt. Damit wird der durch § 5 Abs. 2 Satz 1 EGZGB missachteten Privatautonomie Rechnung getragen. Es soll damit künftig im Grundsatz wieder das gelten, was dem im Vertrag zum Ausdruck gebrachten Parteiwillen entspricht (BT-Drs. 12/5992, 180). Aus Gründen der Sozialverträglichkeit der Anpassungsnorm wurde bei den Erbbaurechten, die für Wohngebäude genutzt wurden und die nach dem Vertrag bereits beendet waren oder zeitnah nach dem Inkrafttreten des Gesetzes endeten, die Laufzeit über den 31. Dezember 1995 hinaus bis zum 31. Dezember 2005 verlängert, wenn nicht der Grundstückseigentümer ein

besonderes Interesse an einer vorzeitigen Beendigung (insbesondere wegen Eigenbedarfs) gelten machen konnte.

15 Absatz 2 trifft davon abweichend für die Anpassung der alten Erbbaurechte Bestimmungen, die nicht mehr den vertraglichen Vereinbarungen, sondern den gesetzlichen Anordnungen im Sachenrechtsbereinigungsgesetz für den Ausgleich der Interessen aus der Nutzung fremder Grundstücke durch den Bau oder den Erwerb von Gebäuden nach Kapitel 2 des Gesetzes (§§ 3 bis 111) folgen. Die Vorschriften in den Sätzen 1, 2 und 4 für die Laufzeit, einen Heimfallanspruch und den Erbbauzins entsprechen dem gesetzlich vorgegebenen Inhalt der nach den §§ 32 ff. SachenRBerG bestellten Erbbaurechte. Der Grund für die Anwendung der allgemeinen Regelungen unter gleichzeitiger Hintanstellung abweichender Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag bestand nach den Materialien darin, dass die vertraglichen Bestimmungen im Zeitpunkt der Investition nicht mehr galten und dann das Grundprinzip der Sachenrechtsbereinigung zur Anwendung kommen sollte, die im Vertrauen auf die andere, damalige Rechtslage vorgenommene Investition zu schützen (BT-Drs. 12/5992, 180).

16 Die den Absatz 2 tragenden Grundsätze gelten nach der Wertung des Gesetzes auch dann, wenn nach dem 1. Januar 1976 ein Erbbaurecht mit zugehörendem Gebäude durch Kauf erworben wurde. Der Käufer war nicht Partei des Erbbaurechtsvertrages. Für seine Entscheidung zu dem Erwerb des Objektes war ausschließlich die damalige Rechtslage maßgebend, nach der das Erbbaurecht ihm - wie ein verliehenes oder zugewiesenes Nutzungsrecht - eine zeitlich unbefristete Befugnis zur Nutzung des fremden Grundstücks gab. Auch die nach dem Vertrag erforderliche Zustimmung des Ausgebers des Erbbaurechts zu einem Verkauf, die die Beklagte damals erklärte, beruhte auf der damaligen gesetzlichen Regelung, nach der der Käufer ein unbefristetes

Recht erwarb. Die von dem Käufer vorgenommene Investition durch Aufbringung des Kaufpreises für den Erwerb des bebauten Erbbaurechts ist im Vertrauen auf diese Umstände erfolgt und daher durch die entsprechende Anwendung des Absatzes 2 zu schützen.

17 bb) Auch der Blick auf die Entstehungsgeschichte des Gesetzes weist aus, dass hier eine im Wege der Analogie zu schließende Regelungslücke vorliegt.

18 Der Schutz des Vertrauens des Nutzers auf die in der DDR geltende Rechtslage ist im Verlauf der Beratung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes erweitert und dessen Anwendbarkeit auf die Fälle des Erwerbs klargestellt worden. Die Vorschriften über die Einbeziehung des Kaufs von Gebäuden in Kapitel 2 des Gesetzes (§ 3 Abs. 3, § 4 Nr. 1, § 5 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 6 und 7 und § 121 SachenRBerG), die das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang zu Recht anführt, sind erst im Verlauf der Beratung des Entwurfes des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes im Bundesrat und im Bundestag in das Gesetz aufgenommen worden. Der Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 27. Okt. 1993 enthielt insoweit Vorschriften nur zum Schutze der baulichen Investitionen und beschränkte den Anwendungsbereich des Gesetzes im Wesentlichen auf die im Vertrauen auf die Verhältnisse in der DDR vorgenommenen baulichen Investitionen. Ein vergleichbarer Schutz der Käufer ist erst auf einen Antrag des Bundesrates vom 24. September 1993 mit der Gegenäußerung der Bundesregierung vom 13. Oktober 1993 in den Entwurf aufgenommen worden (BT-Drs. 12/5992, 204).

19 Durch diese Regelungen in Kapitel 2 wird der Käufer eines Eigenheims in seinem Vertrauen auf die damalige Rechtslage ebenso geschützt wie derjenige, der ein fremdes Grundstück mit Billigung staatlicher Stellen auf Grund oder in

Erwartung der Verleihung oder Zuweisung eines Nutzungsrechts bebaut hat. In Ansehung der Regelungen in Kapitel 2 entstünde indes ein mit den Zwecken des Gesetzes unvereinbarer Wertungswiderspruch, wenn das Vertrauen in die damalige Rechtslage zwar beim Kauf eines auf Grund Nutzungsrechts errichteten Gebäudes, jedoch nicht beim Kauf eines Erbbaurechts mit dem zugehörigen Gebäude geschützt wäre.

20 Eine andere Entscheidung des Gesetzgebers dahin, für die Anpassung der alten Erbbaurechte eine von den allgemeinen Grundsätzen des Gesetzes abweichende Regelung zu treffen, ist den Gesetzesmaterialien nicht zu entnehmen. Die Bestimmungen über die Anpassung alter Erbbaurechte in Kapitel 3 des Gesetzes waren vielmehr kein Gegenstand der Diskussion in der parlamentarischen Beratung des Entwurfs und blieben insgesamt unverändert. Der Anpassungsbedarf auch des § 112 SachenRBerG in Bezug auf die Änderungen in den anderen Teilen des Gesetzes ist übersehen worden, was eine entsprechende Anwendung des § 112 Abs. 2 SachenRBerG auf die Fälle des Erwerbs bebauter Erbbaurechte nach dem 1. Januar 1976 zur Vermeidung von Wertungswidersprüchen erforderlich macht.

21 cc) Entgegen der Auffassung der Revision führt die analoge Anwendung des § 112 Abs. 2 SachenRBerG auf die Fälle des Kaufs von Erbbaurechten auch dann nicht zu unangemessenen Ergebnissen, wenn das damit verkaufte Gebäude kein Neubau war. Zwar ist die regelmäßige Dauer eines Erbbaurechts in § 53 SachenRBerG so bestimmt worden, dass sie der durchschnittlichen Nutzungsdauer eines Neubaus entspricht, wodurch die bauliche Investition des Nutzers geschützt wird, der das Grundstück neu bebaut hat (BT-Drs. 12/5992, S. 145). Die Regelung gilt jedoch auch für den Kauf von Altbauten. Der Gesetzgeber war sich insofern dessen bewusst, dass die Laufzeit des nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz bestellten Erbbaurechts damit in vielen

Fällen über die Restnutzungsdauer des Gebäudes hinausgeht; er hielt jedoch eine solche schematisierende Regelung, die in § 53 Abs. 2 SachenRBerG nur nach der Art der Nutzung des Gebäudes unterscheidet, im Interesse der Einfachheit der Rechtsanwendung für unvermeidbar (BT-Drs. 12/5992, S. 145). Dies muss für den Kauf bebauter Erbbaurechte in gleicher Weise gelten.

22 dd) Schließlich greifen auch die gegen die Analogie von der Revision geltend gemachten verfassungsrechtlichen Bedenken nicht durch. Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz verfolgt den Zweck, die gegenläufigen Interessen der Grundstückseigentümer und der Nutzer in Bezug auf die auf der Grundlage einer anderen Rechtsordnung und -wirklichkeit in der ehemaligen DDR vorgenommenen Investitionen des Nutzers unter Ansehung des fortbestehenden Eigentumsrechts am Grundstück zum Ausgleich zu bringen. Die darin getroffenen Anordnungen sind Bestimmungen zum Inhalt und zu den Schranken des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, die grundsätzlich verfassungskonform sind (BVerfG VIZ 2001, 330 f.). Dies trifft auch für die Vorschriften in § 112 SachenRBerG zur Anpassung der durch § 5 Abs. 2 EGZGB umgewandelten Erbbaurechte zu.

23 Diese Normen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes sind so auszulegen, dass mit dem allgemeinen Gleichheitsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG unvereinbare Wertungswidersprüche vermieden werden, was hier die entsprechende Anwendung des § 112 Abs. 2 SachenRBerG auf den Kauf eines nach damaliger Rechtslage ewigen Erbbaurechts mit einem dem Recht zugehörigen Gebäude gebietet.

24 B. Widerklage

25 Aus dem Vorstehenden folgt, dass die Angriffe der Revision gegen die Abweisung der mit der Widerklage verfolgten Anträge zur Beendigung des Erb-

baurechts ohne Erfolg bleiben müssen, weil die Laufzeit des Erbbaurechts nicht - wie die Beklagte meint - nach § 112 Abs. 1 SachenRBerG nur bis zum 31. Dezember 2005 verlängert wurde.

26 Für die Entscheidung über die Widerklage kann dabei im Ergebnis dahinstehen, ob der Hauptantrag nach § 894 BGB auf Verurteilung der Kläger, einer dahingehenden Grundbuchberichtigung zuzustimmen, schon deshalb abgewiesen werden muss, weil die Beklagte durch die unrichtige Eintragung des Ablaufs des Erbbaurechts zum 30. September 1986 nicht in ihren Rechten als Grundstückseigentümerin beeinträchtigt wird (Staudinger/Gursky, BGB [2004], § 894 Rdn. 66) und es daher auch einer abweisenden Entscheidung über den nach § 256 Abs. 2 ZPO zulässigen, hilfsweise gestellten Feststellungsantrag bedarf.

27 Die Sache ist insgesamt dahin entscheidungsreif, dass die Widerklage mit den zur Laufzeit des Erbbaurechts gestellten Anträgen als unbegründet abzuweisen ist.

III.

28 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
LG Dessau, Entscheidung vom 13.07.2004 - 2 O 31/04 -
OLG Naumburg, Entscheidung vom 19.04.2005 - 11 U 86/04 -