BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

V ZR 280/02

Verkündet am:
14. März 2003
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

EGBGB Art. 237 § 2 Abs. 2

a) Dem Eigentumserwerb nach Art. 237 § 2 Abs. 2 EGBGB steht es entgegen, wenn vor Ablauf der Ausschlußfrist ein Dritter das Eigentum wirksam erworben hat.

b) Dem Eigentumserwerb nach Art. 237 § 2 Abs. 2 EGBGB steht es nicht entgegen, wenn bei Ablauf der Ausschlußfrist weder Eigentum des Volkes noch der Abwicklungsberechtigte selbst eingetragen war, stattdessen aber eine durch Ausgliederung und Umwandlung begründete Gesellschaft, die in die Funktion des Abwicklungsberechtigten eingetreten ist und deren Anteile zu 100 % von dem Abwicklungsberechtigten gehalten werden.

BGH, Urt. v. 14. März 2003 - V ZR 280/02 - OLG Dresden

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. März 2003 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Prof. Dr. Krüger, Dr. Lemke und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 1. August 2002 aufgehoben und das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Leipzig vom 19. April 2002 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

J. A. L. war Miteigentümerin zu 1/3 an einem Hausgrundstück in L. . Sie starb 1973. Das Staatliche Notariat der DDR ermittelte keine Erben und stellte mit Beschluß vom 4. März 1974 fest, daß der Staat Erbe geworden sei. Aufgrund dessen wurde am selben Tag für den Anteil der Erblasserin Eigentum des Volkes, Rechtsträger VEB G. L. , in das Grundbuch eingetragen. Am 3. Mai 1982 wurde auch für die verbliebenen Bruchteile Eigentum des Volkes eingetragen.

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

Am 12. September 1994 wurde im Verfahren nach dem Vermögenszuordnungsgesetz zunächst die Stadt L. als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Aufgrund Umwandlungserklärung der Stadt L. vom 10. Dezember 1990 wurde sodann am 28. April 1997 die Beklagte als Eigentümerin eingetragen.

Der Beschluß des Staatlichen Notariats betreffend das Fiskuserbrecht wurde mit Beschluß des Amtsgerichts Leipzig vom 13. April 1995 aufgehoben. Die Kläger sind die Erben nach J. A. L. . Sie verlangen von der Beklagten die Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs dahin, daß sie in Bruchteilsgemeinschaft mit der Beklagten zu 1/3, untereinander in Erbengemeinschaft, als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden. Land- und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben. Mit der - zugelassenen - Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die Kläger hätten ihr Miteigentum von 1/3 an dem Grundstück nicht nach Art. 237 § 2 Abs. 2 EGBGB verloren. Die Vorschrift setze nämlich voraus, daß zum Ablauf des 30. September 1998 noch Eigentum des Volkes oder der aus der Abwicklung des Volkseigentums Berechtigte im Grundbuch als Eigentümer eingetragen war. Daran fehle es, da zum Zeitpunkt des Ablaufs der Ausschlußfrist nicht mehr die Abwicklungsberechtigte, die Stadt L. , sondern die Beklagte ein-

getragen gewesen sei. Diese werde von Art. 237 § 2 Abs. 2 EGBGB nicht geschützt.

II.

Diese Ausführungen halten einer revisionsrechtlichen Prüfung nicht stand.

1. Zutreffend ist der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß nämlich die Kläger den Anteil der Erblasserin an dem Grundstück geerbt haben. Der unrichtige Beschluß des Staatlichen Notariats vom 4. März 1974 konnte ihnen diese Rechtsstellung nicht nehmen. Er begründete nach der Vorschrift des § 1964 Abs. 2 BGB, die seinerzeit auch in der DDR galt, lediglich die Vermutung, daß der Fiskus Erbe sei. Diese Vermutung ist von den Klägern - was auch die Revision nicht in Frage stellt - widerlegt worden.

2. Nicht gefolgt werden kann dem Berufungsgericht hingegen insoweit, als es die Voraussetzungen des Art. 237 § 2 Abs. 2 EGBGB verneint hat. Diese Vorschrift enthält einen Eigentumserwerbstatbestand zugunsten der Personen, denen bei der Abwicklung von Volkseigentum das Eigentum zuzuordnen wäre. Sie sollen es auch dann erwerben, wenn vor dem 3. Oktober 1990 - wie hier - Volkseigentum zu Unrecht eingetragen war, der wahre Eigentümer seine Rechte aber bis zum 30. September 1998 nicht geltend gemacht hat.

Problematisch ist bei der Anwendung dieser Norm im konkreten Fall allein, ob im Zeitpunkt des Ablaufs der Ausschlußfrist im Grundbuch noch Volkseigentum eingetragen sein muß oder ob der Erwerb zugunsten des Abwick-

lungsberechtigten auch eintreten kann, wenn unterdessen ein Dritter eingetragen worden ist. Diese Frage ist differenziert zu beantworten.

a) Keinem Zweifel unterliegt es, daß ein Erwerb möglich ist, wenn mit Ablauf des 30. September 1998 zwar nicht mehr Eigentum des Volkes aber der Abwicklungsberechtigte selbst als Eigentümer eingetragen war (vgl. MünchKomm-BGB/Busche, 3. Aufl., Art. 237 § 2 EGBGB Rdn. 11). Hiervon geht auch das Berufungsgericht aus. Das Gesetz scheint zwar zu verlangen, daß Volkseigentum eingetragen ist. Doch kann die Eintragung desjenigen, zu dessen Gunsten der Erwerbstatbestand wirken soll, dem Eintritt dieser Rechtsfolge nicht entgegenstehen. Hier ist lediglich die Zuordnung im Grundbuch verlautbart worden, die der Abwicklung des Volkseigentums entspricht und die der Gesetzgeber legalisieren wollte.

b) Zutreffend nimmt das Berufungsgericht ferner an, daß die Rechtsfolge des Art. 237 § 2 Abs. 2 EGBGB nicht eintritt, wenn vor Ablauf der Ausschlußfrist ein Dritter das Eigentum wirksam erworben hat und in das Grundbuch eingetragen worden ist. Da Zwischenverfügungen unberührt bleiben (Art. 237 § 2 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Satz 3 EGBGB), ist ein gutgläubiger Erwerb eines Dritten nach §§ 873, 892 BGB möglich. Wird dieser vor Ablauf der Ausschlußfrist als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen, scheidet ein Erwerb nach Art. 237 § 2 Abs. 2 EGBGB zugunsten des Abwicklungsberechtigten aus (vgl. schon Senatsbeschl. v. 13. Februar 2003, V ZR 38/02, nicht ver-
öffentl.).

Soweit die Revision meint, der Gesetzeszweck erfordere es, den Abwicklungsberechtigten auch dann zu schützen, wenn er vor Fristablauf über das Grundstück verfügt, etwa an Dritte veräußert hat, verkennt sie, daß dem Schutz jedenfalls der gutgläubige Erwerb des Dritten entgegensteht. Art. 237 § 2 Abs. 2 EGBGB entscheidet den Konflikt zwischen dem früheren Eigentümer und dem Abwicklungsberechtigten. Hat der frühere Eigentümer sein Recht zugunsten eines gutgläubigen Dritten verloren, ist für die Norm kein Raum mehr. Sie setzt eine unrichtige Grundbuchlage voraus, die - im Regelfall - auf den Abwicklungsberechtigten hinweist. Dessen unsichere Rechtslage, die sich investitionshemmend auswirkte, wollte der Gesetzgeber klären und festigen (vgl. zu den Gründen für eine gesetzliche Regelung Schmidt-Räntsch, ZIP 1996, 1858, 1859, 1861). Bei einem wirksamen Zwischenerwerb entspricht das Grundbuch aber der Rechtslage. Es besteht hinsichtlich der Eigentumszuordnung kein Regelungsbedarf. Demjenigen, der gutgläubig erworben hat, kann das Eigentum nicht entschädigungslos wieder entzogen werden (Art. 14 Abs. 3 GG).

c) Gleiches gilt entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts aber nicht, wenn - wie hier - bei Ablauf des 30. September 1998 ein Dritter als Eigentümer im Grundbuch verzeichnet ist, ohne daß dem ein wirksamer Erwerb zugrunde liegt. In solch einem Fall ist jedenfalls dann von einem Erwerb des Eingetragenen nach Art. 237 § 2 Abs. 2 EGBGB auszugehen, wenn es sich dabei - wie hier - um eine kommunale Wohnungsgesellschaft handelt, die im Wege der Ausgliederung und Umwandlung nach §§ 2, 3 WohnUmwG, §§ 58, 51 UmwG von der Abwicklungsberechtigten als 100 %ige Tochtergesellschaft gegründet wurde.

aa) Zwar mag zunächst der Wortlaut von Art. 237 § 2 Abs. 2 EGBGB für die Sicht des Berufungsgerichts sprechen, wenn es dort heißt, daß im Grundbuch (bzw. im Bestandsblatt) Eigentum des Volkes eingetragen sein muß ("ist ... eingetragen"), soll der Eigentumserwerb eintreten. Das ist indes ein nur beschränkt aussagekräftiges Argument, das den Regelungszusammenhang ausspart.

Der Gesetzgeber hat mit der Ausschlußfristregelung des Art. 237 § 2 EGBGB im wesentlichen zwei Sachverhalte, in denen die wahre Eigentumslage mit dem Grundbuchstand nicht übereinstimmt, einer endgültigen Klärung zuführen wollen. § 2 Abs. 1 der Norm schützt den Bucheigentümer, wenn er vor dem 3. Oktober 1990 in das Grundbuch eingetragen worden war und der wahre Eigentümer seine Rechte nicht bis zum Ablauf des 30. September 1998 - nach näherer Ausgestaltung - wahrgenommen hat. § 2 Abs. 2 knüpft daran an und schützt den aus der Abwicklung des Volkseigentums Berechtigten, wenn vor dem 3. Oktober 1990 (zu Unrecht) Eigentum des Volkes eingetragen wurde und der wahre Berechtigte bis zum Ablauf der Ausschlußfrist nicht in der im einzelnen geregelten Weise tätig geworden ist. Dabei stellt Abs. 2 zwar einen eigenständigen Ausschlußtatbestand dar, nimmt aber ersichtlich den Gedanken des Absatzes 1 auf und berücksichtigt nur einige Besonderheiten des Volkseigentums (vgl. Schmidt-Räntsch, VIZ 1997, 449, 453).

Mit § 2 Abs. 2 hat der Gesetzgeber insbesondere auf zwei Entscheidungen des Senats reagiert, nach denen eine Ersitzung von Volkseigentum - jedenfalls vor dem 1. Januar 2006 - ausgeschlossen ist (BGHZ 132, 245; 136, 228; vgl. BT-Drucks. 13/7275 S. 34; Schmidt-Räntsch, VIZ 1997, 449, 453). Er hat, um einen früheren Eigentumserwerb des Buchberechtigten (Abs. 1) bzw.

des Abwicklungsberechtigten (Abs. 2) zu ermöglichen, einen eigenständigen Tatbestand geschaffen, der einerseits zur Verwirkung der Rechte des wahren Eigentümers führt und andererseits im Wege einer Art Buchersitzung den Eigentumserwerb herbeiführt (vgl. Böhringer, OV spezial 1999, 258; Schmidt/ Gohrke, VIZ 2000, 697). Anknüpfend an solche anerkannten Regelungsmuster ist es nicht systemwidrig, wollte man auf eine seit dem 3. Oktober 1990 bis zum Ablauf der Ausschlußfrist andauernde Eintragung des Buchberechtigten (Abs. 1) oder des Volkseigentums (bzw. des Abwicklungsberechtigten, Abs. 2) verzichten. Vor dem Hintergrund des gesetzgeberischen Motivs, für Grundbuchklarheit, Rechtssicherheit und Rechtsfrieden zu sorgen (vgl. Schmidt/Gohrke, VIZ 2000, 697, 700; s. auch BVerwG VIZ 1998, 507, 508 zu Art. 237 § 1 EGBGB [Bestandsschutz]), ist es denkbar, daß entsprechend dem Rechtsgedanken der §§ 900 Abs. 1 Satz 2, 943 BGB die Ersitzungszeit des oder der Voreingetragenen demjenigen zugute kommt, der zum Ablauf des 30. September 1998 zu Unrecht im Grundbuch als Eigentümer eingetragen war (vgl. Schmidt/Gohrke, VIZ 2000, 697, 698). Das führte im Falle des Absatzes 2 (entgegen Schmidt/Gohrke aaO S. 699) nicht dazu, daß der Abwicklungsberechtigte auch dann mit Ablauf der Ausschlußfrist das Eigentum erwirbt, wenn zu diesem Zeitpunkt ein Dritter Buchberechtigter ist, der dann erst kraft der bis dahin unwirksamen Verfügung des Abwicklungsberechtigten erwerben könnte (§ 185 Abs. 2 BGB). Vielmehr könnte der jeweilige Buchberechtigte unmittelbar erwerben. Soweit dies in § 2 Abs. 2 der Norm, die allein den Abwicklungsberechtigten nennt, nicht angelegt ist, könnte auf den Grundtatbestand des Absatzes 1 zurückgegriffen werden, der ja nur hinsichtlich der Besonderheiten des Volkseigentums durch Absatz 2 ergänzt werden, aber keine strukturelle Änderung erfahren sollte. Dem kann andererseits entgegengehalten werden, daß der Zweck der Norm - zumindest vorrangig - darin besteht, den Abwick-

lungsberechtigten zu schützen, nicht Dritte, denen der Schutz des § 892 BGB versagt geblieben ist.

bb) Ob generell davon abgesehen werden kann, daß der Abwicklungsbberechtigte am Stichtag (30. September 1998) noch zu Unrecht im Grundbuch eingetragen ist, bedarf hier jedoch nicht der Entscheidung. Jedenfalls genügt es, wenn an seiner Stelle - wie hier - eine in dessen Funktion eingetretene Gesellschaft eingetragen war, deren Anteile zu 100 % in den Händen des Abwicklungsberechtigten liegen.

Gemessen am Gesetzeszweck ist es lediglich eine organisatorisch-technische Frage, ob die Stadt L. als die nach Art. 22 Abs. 4 Einigungsvertrag Berechtigte die mit der Übernahme des Wohnungsbestands verbundenen öffentlichen Aufgaben selbst, etwa in einem kommunalen Eigenbetrieb, wahrnimmt oder von einer Gesellschaft des Privatrechts wahrnehmen läßt, die sie selbst durch Ausgliederung und Umwandlung gegründet hat und deren Gesellschaftsanteile sie hält. Wertungsmäßig macht dies für den durch Art. 237 § 2 Abs. 2 EGBGB angeordneten Ausschluß der Rechte des bisherigen Eigentümers und für den Eigentumserwerb desjenigen, dem Volkseigentum zugeordnet werden sollte, keinen Unterschied. Nimmt man hinzu, daß schon im Zeitpunkt der Schaffung des Gesetzes Abwicklungsberechtigte in erheblichem Umfang kommunalen Wohnungsbestand privatisiert hatten und daß gerade auch die mit der ungeklärten Rechtslage für diese privaten Gesellschaften der Wohnungswirtschaft verbundenen Schwierigkeiten Anlaß und Motiv für das Einschreiten des Gesetzgebers waren (vgl. Schmidt-Räntsch, ZIP 1996, 1858, 1861), so kann nicht angenommen werden, daß Art. 237 § 2 Abs. 2 EGBGB auf einen Schutz der Abwicklungsberechtigten selbst beschränkt werden sollte. In

gleicher Weise geschützt sind vielmehr auch die mit ihnen in wirtschaftlicher Hinsicht identischen privatrechtlich organisierten Gesellschaften der Wohnungswirtschaft (LG Rostock VIZ 2002, 589, 591 f.).

Soweit das Berufungsgericht demgegenüber meint, geschützt sei die Dispositionsbefugnis des Abwicklungsberechtigten erst nach Ablauf der Ausschlußfrist, nicht vorher, verkennt es, daß im konkreten Fall die generelle Dispositionsbefugnis des Abwicklungsberechtigten nicht in Rede steht. Es geht nicht darum, die Stadt L. in ihrem Vertrauen darauf zu schützen, (vermeintliches) Volkseigentum verkaufen, vermarkten oder verwerten zu können. Der Schutz bezieht sich allein auf die ihr zukommende Befugnis, die Aufgaben der kommunalen Wohnungswirtschaft in der ihr sachgerecht erscheinenden Organisationsform zu erfüllen. Damit wird der von Art. 237 § 2 Abs. 2 EGBGB bezweckte Schutz nicht zeitlich vorgelagert, sondern der organisatorischen Entscheidung der Stadt angepaßt, das zu verwaltende Vermögen in ein Sondervermögen auszugliedern. Daß Träger dieses Sondervermögens juristisch ein Dritter ist, tritt hinter dem Umstand zurück, daß das Vermögen des Dritten gleichfalls in den Händen der Stadt als der alleinigen Gesellschafterin liegt.

Daher trägt auch der Hinweis des Berufungsgerichts auf die Geltung der allgemeinen Normen, deren Schutz der Erwerber anvertraut sei, nicht. Die Beklagte hat nicht von der Stadt L. aufgrund eines Verfügungsgeschäfts erworben, das die Möglichkeit und den damit verbundenen Bestandsschutz eines gutgläubigen Erwerbs nach § 873, 892 BGB eröffnete (Senat, Urt. v. 27. November 1998, V ZR 180/97, LM EGBGB 1986 Art. 233 Nr. 37 = WM 1999, 746, 748). Sie hat das Vermögen durch Umwandlung und Ausgliederung übernommen und erhält als partielle Gesamtrechtsnachfolgerin keine bessere Rechts-

stellung als die Stadt, sollte andererseits aber auch nicht schlechter gestellt werden.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Wenzel Tropf Krüger

Lemke Gaier