BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 65/07

Verkündet am:
7. Dezember 2007
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

EGBGB Art. 233 § 2 Abs. 3, § 11 Abs. 3, § 12 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. c;
BGB § 138 Abs. 1 Aa

Die Erklärung eines nach Art. 233 Abs. 3 EGBGB zum Vertreter des unbekannten Eigentümers eines Grundstücks aus der Bodenreform bestellten Landes, das Grundstück an sich selbst aufzulassen, ist wegen Missbrauchs der verliehenen Vertretungsmacht sittenwidrig und nichtig, wenn das Bestehen eines Anspruchs auf Auflassung nicht geprüft worden ist.

BGH, Urt. v. 7. Dezember 2007 - V ZR 65/07 - OLG Brandenburg
LG Frankfurt (Oder)

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Dezember 2007 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, den Richter Dr. Klein, die Richterin Dr. Stresemann und die Richter Dr. Czub und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 8. März 2007 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten um Miteigentum an Grundstücken aus der Bodenreform.

2 Bei Ablauf des 15. März 1990 war R. N. als Eigentümer von zwei ihm 1949 aus dem Bodenfonds zugewiesenen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Grundbuch eingetragen. R. N. verstarb am 20. Oktober 1989. Er wurde von seiner Ehefrau, F. N. , der Mutter der Kläger, und den Klägern, seinen ehegemeinschaftlichen Kindern, zu jeweils einem Drittel beerbt. Die Kläger und ihre Mutter sind nicht zuteilungsfähig. Die Berichtigung des Grundbuchs unterblieb.

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

3 Am 18. Juli 2000 bestellte der Landkreis M. (Landkreis) das beklagte Land (Beklagter) gemäß Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB zum gesetzlichen Vertreter der diesem unbekannten Eigentümer der Grundstücke. Mit Notarvertrag vom 13. September 2000 übertrug der Beklagte die Grundstücke auf sich. Der Landkreis genehmigte die Übertragung; 2002 wurde der Beklagte als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Mit notariell beurkundeter Erklärung vom 20. Januar 2005 ließ der Beklagte F. N. einen Miteigentumsanteil von 1/2 an den Grundstücken wieder auf.

4 Die Kläger haben beantragt, den Beklagten zu verurteilen, der Berichtigung des Grundbuchs dahin zuzustimmen, dass sie zu einem Anteil von jeweils 1/6 Miteigentümer der Grundstücke seien. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision erstrebt der Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Das Berufungsgericht hält den von den Klägern geltend gemachten Berichtigungsanspruch für begründet. Es meint, der Landkreis habe den Beklagten wirksam zum Vertreter des Eigentümers der Grundstücke bestellt. Die unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erfolgte Bestellung habe den Beklagten in die Lage versetzt, die Grundstücke an sich selbst aufzulassen. Die Auflassung sei unbedenklich, weil die Kläger gemäß Art. 233 § 11 Abs. 3, § 12 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. c EGBGB verpflichtet gewesen seien, ihr Miteigentum an den Grundstücken dem Beklagten zu übertragen. Sie sei jedoch nicht wirk-

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

sam geworden, weil es sich bei dem Beklagten um eine Körperschaft des öffentlichen Rechts handele und zur Wirksamkeit der Auflassung der Grundstücke gemäß § 7 GBBerG daher die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts und nicht des Landkreises, der den Beklagten zum Vertreter der Kläger bestellt habe, erforderlich gewesen sei.

II.

6 Die Revision hat keinen Erfolg.

7 Die Kläger sind Miteigentümer der Grundstücke. Die von dem Beklagten in Vertretung der Eigentümer erklärte Auflassung der Grundstücke ist wegen Missbrauchs der dem Beklagten verliehenen Vertretungsmacht nichtig. Schon deshalb schuldet der Beklagte den Klägern gemäß § 894 BGB die zur Berichtigung des Grundbuchs beantragte Zustimmung.

8 1. Die Kläger wurden mit Inkrafttreten des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes am 22. Juli 1992 Miteigentümer der Grundstücke zu jeweils einem Sechstel.

9 a) Aufgrund der Zuweisung aus dem Bodenfonds war R. N. zunächst alleiniger Eigentümer der Grundstücke. Mit Inkrafttreten des Familiengesetzbuchs der DDR am 1. April 1966 wurden die Grundstücke gemäß § 4 EGFGB ehegemeinschaftliches Vermögen von R. und F. N. . Diese Bestimmung erfasste auch die nur einem Ehegatten aus dem Bodenfonds zugewiesenen Grundstücke (vgl. MünchKomm-BGB/Eckert, BGB, 4. Aufl., Art. 233 § 11 EGBGB Rdn. 26).

10 Die Vermögensgemeinschaft zwischen R. und F. N. war nach dem Tod von R. N. durch Vereinbarung zwischen den Klägern und ihrer Mutter aufzuheben. Hierbei hatte F. N. im Hinblick auf ihr nach dem Familiengesetzbuch der DDR "anteilsloses Miteigentum" grundsätzlich das hälftige Miteigentum an den Grundstücken zu erhalten. Das zeichnet Art. 233 § 11 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 EGBGB in der Fassung durch das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz dadurch nach, dass dem bei Inkrafttreten des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes am 22. Juli 1992 überlebenden Ehepartner eines vor dem Inkrafttreten des Gesetzes über die Rechte der Eigentümer von Grundstücken aus der Bodenreform am 15. März 1990 verstorbenen Begünstigten das hälftige Miteigentum an den dem Verstorbenen aus dem Bodenfonds zugewiesenen Grundstücken zugeordnet wurde (MünchKomm-BGB/Eckert, aaO). Demgemäß wurde F. N. am 22. Juli 1992 insoweit Miteigentümerin der Grundstücke zu jeweils 1/2.

11 b) Hinsichtlich des verbleibenden hälftigen Miteigentumsanteils an den Grundstücken wurde der Nachlass nach R. N. kraft Gesetzes dahingehend auseinandergesetzt, dass an die Stelle der erbrechtlichen Beteiligung der Kläger und ihrer Mutter gemäß Art. 233 § 11 Abs. 2 EGBGB Miteigentum trat. Die Kläger wurden in Höhe ihrer Beteiligung am Nachlass ihres Vaters von jeweils einem Drittel, bezogen auf den dem Nachlass von R. N. zuzurechnenden Anteil an den Grundstücken, mithin zu jeweils einem Sechstel, Miteigentümer der Grundstücke. F. N. erwarb zu ihrem hälftigen Miteigentumsanteil jeweils ein weiteres Sechstel hinzu. Dem entspricht das mit der Klage verfolgte Zustimmungsverlangen der Kläger.

12 2. Durch die Eintragung des Beklagten in das Grundbuch haben die Kläger ihr Miteigentum an den Grundstücken nicht verloren. Die am 13. September

2000 von dem Beklagten erklärte Auflassung der Grundstücke ist sittenwidrig und nichtig, § 138 Abs. 1 BGB.

13 a) Art. 233 § 2 Abs. 3 Satz 4 EGBGB verweist zu den Rechten und Pflichten des Vertreters auf § 16 Abs. 4 VwVfG und damit auf das Pflegschaftsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Danach hat das wohlverstandene Interesse des Vertretenen die Leitlinie des Handelns seines Vertreters zu bilden (Kopp/Ramsauer, VwVfG, 9. Aufl., § 16 Rdn. 31; Obermayer/Riedl, VwVfG, 3. Aufl., § 16 Rdn. 117). Dies kann zwar dazu führen, dass der Vertreter ein Grundstück des Vertretenen aufzulassen hat. Die Erfüllung eines Anspruchs aus dem Vermögen des Vertretenen darf aber nur erfolgen, wenn der Vertreter das Bestehen des Anspruchs geprüft hat (Limmer NotBZ 2000, 248, 253; ferner MünchKomm-BGB/Schwab, aaO, § 1828 Rdn. 20).

14 aa) Da weder die Kläger noch ihre Mutter zuteilungsfähig sind, waren die Kläger und ihre Mutter nach Art. 233 § 11 Abs. 3, § 12 Abs. 2 Nr. 2 Buchst c EGBGB verpflichtet, ihr Miteigentum an den Grundstücken dem Beklagten aufzulassen, soweit dieses auf den Nachlass von R. N. zurückging. Dem Beklagten war es indessen bis zum Sommer 2000 nicht gelungen, die Erbfolge nach R. N. und die fehlende Zuteilungsfähigkeit der Kläger und ihrer Mutter in Erfahrung zu bringen. Damit drohte der Auflassungsanspruch des Beklagten gemäß Art. 233 § 14 EGBGB mit Ablauf des 2. Oktober 2000 zu verjähren. Das gab dem Beklagten Anlass, bei dem zuständigen Landkreis seine Bestellung zum gesetzlichen Vertreter der Eigentümer der Grundstücke nach Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB zu beantragen.

15 bb) Die Bestellung eines Dritten zum Vertreter der Eigentümer der Grundstücke konnte nicht zur Auflassung der Grundstücke führen, weil ein Dritter als Voraussetzung seiner Mitwirkung den Nachweis eines Anspruchs des

Beklagten verlangen musste und würde. Eine Unterbrechung der Verjährung des Auflassungsanspruchs des Beklagten durch Erhebung einer Klage kam nicht in Betracht, weil es hierzu der Darstellung des geltend gemachten Anspruchs bedurfte, zu der der Beklagte ohne Kenntnis der Erben von R. N. und deren Zuteilungsfähigkeit nicht in der Lage war.

16 cc) Die von dem Beklagten erwirkte Bestellung zum Vertreter der Eigentümer bedeutete nur scheinbar einen Ausweg. Weil die Bestellung zum Vertreter gemäß Art. 233 § 2 Abs. 3 Satz 3 EGBGB unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erfolgte, wurde der Beklagte durch seine Bestellung zum Vertreter der Kläger und ihrer Mutter formal in die Lage gesetzt, die Grundstücke an sich selbst zu übertragen.

17 Hierzu erklärte der Beklagte als Vertreter der Eigentümer die Auflassung der Grundstücke an sich selbst sowie im eigenen Namen und im Namen der Vertretenen zur Urkunde des Notars zum Schuldgrund: "Das Land B. hat nach Art. 233 § 12 Abs. 2 i.V.m. § 11 Abs. 3 EGBGB Anspruch auf unentgeltliche Auflassung des Grundbesitzes." Dies erfolgte ins Blaue hinein und war inhaltlich falsch. Der Beklagte wusste nicht, ob er die Auflassung der Grundstücke verlangen konnte. Diese Frage hatte der Beklagte weder geprüft noch - im Hinblick auf seine Unkenntnis der Erbfolge nach R. N. - prüfen können. Die Grundstücke sollten durch die Auflassung und die Eintragung des Beklagten in das Grundbuch vielmehr unabhängig von dem Bestehen eines Erwerbsanspruchs ihrem Eigentümer entzogen werden. Die unzutreffende Angabe des Schuldgrunds war allenfalls geeignet, einen Dritten wie etwa den Landkreis bei der Entscheidung über die zur Wirksamkeit der Auflassung nach Art. 233 § 3 Abs. 2 EGBGB, § 16 Abs. 4 VwVfG, §§ 1915, 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB notwendige Genehmigung der Auflassung zu täuschen.

18 dd) Durch den auf diese Weise herbeigeführten Erwerb des Eigentums an den Grundstücken sollte die durch die Verjährungsbestimmung von Art. 233 § 14 EGBGB beabsichtigte Sicherung des Rechtsfriedens ausgehebelt werden; das von Art. 233 §§ 11 Abs. 5 EGBGB anerkannte, keiner Übertragungspflicht unterliegende Miteigentum eines Ehepartners des eingetragenen Begünstigten aus der Bodenreform wurde ignoriert. Die Auflassung und deren Genehmigung durch den Landkreis sollten in Verbindung mit der Eintragung des Beklagten die Enteignung des oder der Eigentümer der Grundstücke bewirken, die bei Beachtung von deren Interessen vor Ablauf der in Art. 233 § 14 EGBGB bestimmten Frist nicht mehr erreichbar war.

19 b) Mit den Pflichten des Beklagten gegenüber den Klägern und F. N. als deren Vertreter sind die Erklärungen vom 13. September 2000 unvereinbar. Sie dienten allein dem Vorteil des Beklagten. Sie sind unter dem Gesichtspunkt des Missbrauchs der Vertretungsmacht zum Vorteil des Vertreters nichtig (vgl. LG Leipzig NotBZ 2003, 479 m. Anm. Egerland; Böhringer in Eickmann, Sachenrechtsbereingiung, Loseblattkommentar, Stand März 2006, Art. 233 § 2 EGBGB Rdn. 25b; Limmer NotBZ 2000, 248, 253; allgemein BGH, Urt. v. 25. Februar 2002, II ZR 374/00, NJW 2002, 1488).

20 Dass der Beklagte die Auflassung der von den Klägern und ihrer Mutter als Erben nach R. N. erworbenen Miteigentumsanteile an den Grundstücken verlangen konnte, ändert hieran nichts. Zur Erfüllung dieser Ansprüche ist die von dem Beklagten in Vertretung der Eigentümer des Grundstücks erklärte Auflassung schon deshalb nicht erfolgt, weil der Beklagte seine hierauf gerichteten Ansprüche nicht kannte. Tatsächlich war die erklärte Auflassung hierzu auch noch nicht einmal geeignet, weil es einen Anspruch des Beklagten auf Übertragung der gesamten Grundstücke nicht gab.

21 Dass das Handeln des Beklagten den Interessen der Kläger und deren Mutter grob zuwider lief, ist auch nicht deshalb anders zu beurteilen, weil der Beklagte bereit war, die Grundstücke zurückzuübereignen, soweit sich herausstellen sollte, dass er auf diese keinen Anspruch hätte. Die Bereitschaft des Vertreters, einen dem Vertretenen durch sein Verhalten entstehenden Schaden auszugleichen, rechtfertigt das Verhalten des Vertreters gegenüber dem Vertretenen nicht.

22 c) Der Auflassungsanspruch des Beklagten gegen die Kläger berechtigt den Beklagten auch nicht zur Zurückbehaltung gegenüber der von den Klägern verlangten Berichtigung des Grundbuchs. Der Anspruch des Beklagten ist zum einen verjährt, zum anderen und vor allem würde die Anerkennung dieses Anspruchs als zur Zurückbehaltung berechtigend dazu führen, dem eines Rechtsstaats unwürdigen Verhalten des Beklagten, das nachhaltig an die Praxis der Verwalterbestellung der DDR erinnert, im Ergebnis zum Erfolg zu verhelfen.

23 d) Die Meinung des Beklagten, die Kläger seien gemäß § 242 BGB daran gehindert, ihren Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs geltend zu machen, weil sie über Jahre hinweg die Berichtigung des Grundbuchs nicht veranlasst hätten, ist bemerkenswert abwegig. Die zutreffende Verlautbarung des Eigentümers im Grundbuch dient nicht dazu, einem möglichen Gläubiger die Prüfung zu erleichtern, ob und in welchem Umfang er einen Anspruch auf Auflassung eines Grundstücks hat.

24 3. Da es an einer wirksamen Auflassung der Grundstücke fehlt, kann dahingestellt bleiben, ob die Bestellung des Beklagten zum gesetzlichen Vertreter der Eigentümer der Grundstücke (vgl. hierzu Egerland NotBZ 2003, 480, 481; 2005, 90, 94) und die Genehmigung der Auflassung durch den Landkreis wirksam sind.

III.

25 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Klein Stresemann

Czub Roth

Vorinstanzen:
LG Frankfurt (Oder), Entscheidung vom 24.01.2006 - 13 O 164/05 -
OLG Brandenburg, Entscheidung vom 08.03.2007 - 5 U 41/06 -