

Sachenrechtsbereinigung und Gutglaubensfrist¹⁾

Der 31. Dezember 1996 ist für alle Inhaber von Nutzungsrechten, insbesondere für Gebäudeeigentümer ein wichtiger Stichtag. Ab diesem Zeitpunkt ist ihre Rechtsposition nicht mehr uneingeschränkt gesichert, weil zahlreiche Ausnahmen vom Vertrauensschutz auf die Richtigkeit der Grundbücher auslaufen. Dies wird zur Wiederherstellung des guten Glaubens führen, was für den Wirtschaftsstandort Ostdeutschland zunehmend von Bedeutung ist, da bestehende Unsicherheiten beseitigt werden. Das Auslaufen der Fristen birgt aber auch Gefahren für ungesicherte Rechtspositionen an ostdeutschen Grundstücken.

Im einzelnen ist auf folgende Fallgestaltungen hinzuweisen:

Herr H. ist zusammen mit seiner Ehefrau Eigentümer eines schmacken Eigenheimes, das beide noch zu DDR-Zeiten mit Zustimmung der staatlichen Stellen auf einem Grundstück des ehemaligen LPG-Mitglieds und Nachbarn N. errichtet hatten. Nach einem Kegelabend kommt Herr H. ganz aufgeregt nach Hause. Sein Kegelbruder Frank hatte ihm erzählt, daß die Eheleute H. das Eigentum an ihrem Eigenheim verlieren würden, wenn Nachbar N. das Grundstück verkauft. Herr und Frau H. befürchten nun, alle Mühen und finanziellen Aufwendungen, insbesondere die gerade abgeschlossene Renovierung, seien vergeblich gewesen, zumal sie um eine konkrete Verkaufsabsicht ihres Nachbarn wissen.

Gebäudeeigentum

Im Zusammenhang mit dem Bau oder Erwerb von Eigenheimen wurden Bürgern zu DDR-Zeiten an volkseigenen Grundstücken und an im Privateigentum stehenden, aber von der LPG bewirtschafteten Grundstücken, Nutzungsrechte verliehen bzw. zugewiesen. Mit dem Erwerb oder der Errichtung des Eigenheimes wurden die Berechtigten Eigentümer des Gebäudes. Das Eigentum an Grund und Boden erwarben sie dagegen nicht. Das selbständige Gebäudeeigentum entstand dabei unabhängig von einer Eintragung im Grundbuch. Zwar bestand nach dem Recht der DDR vielfach die Möglichkeit, das Bestehen von Nutzungsrechten bzw. das selbständige Gebäudeeigentum durch Eintragung im Grundbuch von Grund und Boden und durch das Anlegen von Grund-

¹⁾ Vortrag der Präsidentin der Notarkammer Sachsens auf einer Tagung der ostdeutschen Notarkammern am 13. Juni 1996 in Potsdam

büchern für die Gebäude nach außen zu dokumentieren. Dies unterblieb jedoch in vielen Fällen.

Das selbständige Gebäudeeigentum blieb auch nach der Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) im Beitrittsgebiet im Zuge der Wiedervereinigung bestehen. Dies geschah, obwohl das BGB selbständiges Gebäudeeigentum nicht kennt und der Eigentümer von Grund und Boden grundsätzlich auch der Eigentümer der darauf stehenden Gebäude ist. Für den Fortbestand des zu DDR-Zeiten entstandenen Gebäudeeigentums kommt es bislang auch nicht darauf an, ob ein Gebäudegrundbuch angelegt ist oder ob das Gebäude im Grundbuch von Grund und Boden vermerkt ist.

Diese Regelungen des Einigungsvertrages kollidieren jedoch mit dem sogenannten „Gutgläubensschutz“ des Grundbuches. Dies bedeutet, daß ein im Grundbuch nicht eingetragenes Recht demjenigen gegenüber als nicht vorhanden gilt, der davon nichts weiß und im Vertrauen hierauf beispielsweise das Grundstück kauft. Dies hätte zur Folge, daß der gutgläubige Erwerber des Grundstückes das Eigentum auch an dem Gebäude erwirbt und der Eigentümer des Gebäudes sein nicht eingetragenes Nutzungsrecht und Gebäudeeigentum verliert. Zum Schutz der Gebäudeeigentümer sehen spezielle Regelungen daher vor, daß nicht im Grundbuch eingetragene Nutzungsrechte und nicht eingetragenes Gebäudeeigentum nicht gutgläubig „wegerworben“ werden können.

Die Eheleute H. brauchen daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt einen Verlust ihres Eigenheimes selbst dann nicht zu befürchten, wenn Nachbar N. das Grundstück veräußert.

Bei diesen Vorschriften zugunsten von Nutzungsberechtigten und Gebäudeeigentümern handelt es sich jedoch nur um Übergangsregelungen, die nach dem 31. Dezember 1996 nicht mehr gelten. Dies bedeutet nicht, daß das Nutzungsrecht bzw. das selbständige Gebäudeeigentum am 01. Januar 1997 automatisch erlischt. Veräußert jedoch Nachbar N. das Grundstück nach dem 31. Dezember 1996, gehen die nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte der Eheleute H. und somit auch das Gebäudeeigentum unter, wenn der Erwerber von diesen Rechten nichts weiß. Die Eheleute H. haben in diesem Fall lediglich einen Anspruch auf Wertersatz, der sich gegen den Grundstückseigentümer richtet.

Wie können sich die Eheleute H. gegen einen gutgläubigen „Wegerwerb“ schützen?

Die Eheleute H. können den Verlust ihres Gebäudeeigentums durch eine Eintragung im Grundbuch verhindern. Ist bisher noch kein Gebäudeeigentum eingetragen, müssen die Eheleute H. beim Grundbuchamt einen Antrag auf Anlegung eines Gebäudegrundbuches stellen. In diesem Fall wird das Nutzungsrecht bzw. das Gebäudeeigentum von Amts wegen bei der Anlegung des Gebäudebuches auch im Grundbuch von Grund und Boden eingetragen. Ist bisher zwar ein Gebäudegrundbuch angelegt, aber kein entsprechender Hinweis im Grundbuch von Grund und Boden enthalten, müssen die Eheleute H. dies noch beim Grundbuchamt beantragen. Sind Nutzungsrecht und Gebäudeeigentum bis zum Stichtag 31. Dezember 1996 zugunsten der Eheleute H. im Grundbuch eingetragen, scheidet ein Rechtsverlust durch gutgläubigen „Wegerwerb“ aus. Die Eheleute sind bereits dann ge-

schützt, wenn sie einen Antrag auf Eintragung dieser Rechte bis zum Stichtag beim Grundbuchamt stellen, vorausgesetzt, der Antrag ist begründet und die Eintragung erfolgt später.

Sachenrechtsbereinigungsgesetz

Ähnlich liegt der Fall für Frank, den Kegelbruder der Familie H., der zwar nicht Eigentümer des von ihm gebauten Häuschens ist, jedoch das Grundstück tatsächlich nutzt und der nach den Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zum Erwerb des Grundstückes oder zur Bestellung eines Erbbaurechtes berechtigt ist. Auch dessen Bruder Klaus, der als DDR-Bürger „sein Haus“ in Anwendung des Gesetzes über den Verkauf volkseigener Eigenheime, Miteigentumsanteile und Gebäude für Erholungszwecke vom 19. Dezember 1973 erworben hat, gehört zu diesen Fällen. Diese Gebäude standen auf volkseigenem Grund und Boden, an dem zugunsten der Erwerber ein Nutzungsrecht zu verleihen war. Das Gesetz sah auch die Anlegung eines Gebäudegrundbuchblattes vor. Mit Eintragung des Erwerbers in das Gebäudegrundbuch als Gebäudeeigentümer erwarb der Käufer persönliches Eigentum am Gebäude. Die Verträge wurden vielfach nicht ordnungsgemäß vollzogen, so daß weder ein Nutzungsrecht noch selbständiges Eigentum am Gebäude entstand. Dennoch gewährt das Sachenrechtsbereinigungsgesetz dem redlichen Besitzer dieses Gebäudes einen Anspruch gegen den Grundstückseigentümer wahlweise auf Ankauf des Grundstückes oder auf Bestellung eines Erbbaurechtes.

Auch der Fall der sogenannten „unechten Datsche“ gehört hierher. Wurde ein Wochenendhaus (Datsche) in Ausübung

eines verliehenen oder vertraglich vereinbarten Nutzungsrechts zu Erholungszwecken errichtet (sog. „echte Datsche“), so findet das SachenRBERG keine Anwendung. Der Grundstücksnutzer hat in diesem Fall also kein Ankaufsrecht. Hat der Nutzer das Wochenendhaus jedoch zu einem Wohnhaus umgebaut, obwohl die Überlassung zu Erholungszwecken den Umbau nicht gestattete (sog. „unechte Datsche“), weshalb nach DDR-Recht auch kein selbständiges Eigentum am Gebäude entstehen konnte, so ist das SachenRBERG gleichwohl anwendbar und gewährt dem Nutzer die erwähnten Rechte auf Ankauf des Grundstückes oder auf Bestellung eines Erbbaurechtes.

Auch diese Rechte nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz sind bis zum 31. Dezember 1996 vor einem Untergang durch einen gutgläubigen lastenfreien Erwerb des Grundstückes geschützt. Über diesen Stichtag hinaus sind Frank, Klaus und alle Betroffenen geschützt, wenn sie vor dem 1. Januar 1997 beim Grundbuchamt den Antrag auf Eintragung eines Vermerks zur Sicherung etwaiger Ansprüche aus dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz stellen. Die Eintragung dieses Vermerks ist nicht erforderlich, wenn der Nutzer bereits bei einem Notar einen Antrag auf Durchführung des notariellen Vermittlungsverfahrens gestellt hat. In diesem Fall veranlaßt der Notar, daß im Grundbuch ein Vermittlungsvermerk eingetragen wird, der ebenfalls einen gutgläubigen lastenfreien Erwerb des Grundstückes über den Stichtag hinaus verhindert.

Mitbenutzungsrechte

Auch bei Mitbenutzungsrechten, z. B. Wege- oder Überfahrtsrechten, ist der 31. Dezember 1996 ein wichtiger Stichtag.

Diese Rechte erlöschen, wenn sie nicht spätestens am 31. Dezember 1996 im Grundbuch eingetragen werden. Ist der Grundstückseigentümer nicht freiwillig bereit, das Recht anzuerkennen und der Eintragung im Grundbuch zuzustimmen, so reicht die Erhebung der Klage auf Abgabe der Eintragungsbewilligung aus, um das Erlöschen zu verhindern. Die Eintragung eines sogenannten Rechtshängigkeitsvermerks auf Ersuchen des Gerichts verhindert nach Erhebung der Klage den gutgläubigen „Wegwerb“.

Restitutionsgrundstücke

Andere Fälle liegen den Restitutionsansprüchen nach dem Vermögensgesetz zugrunde. Die rechtlichen Probleme sind jedoch zumindest strukturell ähnlich. Typisch könnte folgender Sachverhalt sein:

Herr E. übersiedelte 1970 in die BRD. Die Erteilung der Ausreisegenehmigung wurde davon abhängig gemacht, daß er sein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück an Herrn B. veräußert. Dies hat er getan. Herr B. ist im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Form- und fristgerecht hat Herr E. inzwischen beim zuständigen Vermögensamt einen Antrag auf Rückübertragung des Grundbesitzes gestellt. Er fragt sich nun, ob seine Rückübertragungsansprüche gesichert sind.

Trifft die Behauptung des Herrn E. zu, so erwarb Herr B. das Grundstück aufgrund unlauterer Machenschaften und Herr E. kann die Rückübertragung des Grundstückes erlangen. Zwar ist Herr B. im Grundbuch als Eigentümer eingetragen und ist damit formal verfügungsbefugt, er darf jedoch nicht verfügen. Aufgrund der Anmeldung des Restitutionsanspruchs ist Herr B. verpflichtet, das Eigentum am Grundstück nicht an einen Dritten zu über-

tragen. Mißachtet er diese Verpflichtung und veräußert das Grundstück, so ist die Verfügung jedoch wirksam. Dies hätte zur Folge, daß der Erwerber Eigentümer des Grundstückes wird und der Rückübertragungsanspruch des Herrn E. erlischt.

Dies versucht das Gesetz durch zwei Maßnahmen zu verhindern. Zum einen ist der Verfügungsberechtigte, in unserem Fall Herr B., verpflichtet, sich vor einer Verfügung beim Amt zur Regelung offener Vermögensfragen, in dessen Bezirk das Grundstück gelegen ist, zu vergewissern, daß keine Anmeldung hinsichtlich des Vermögenswertes vorliegt. Zum anderen ist die Veräußerung des Grundstückes genehmigungspflichtig nach der Grundstücksverkehrsordnung und das Grundbuchamt darf den Erwerber nur ins Grundbuch eintragen, wenn ihm der Genehmigungsbescheid vorgelegt wird. Wird die Genehmigung versagt, so ist die Veräußerung unwirksam und der Erwerber wird nicht im Grundbuch eingetragen.

Es kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden, daß das Vermögensamt eine Grundstücksverkehrsgenehmigung zu Unrecht erteilt. In diesem Fall kann das Vermögensamt die Genehmigung binnen eines Jahres nach deren Erteilung zurücknehmen oder widerrufen. Der Erwerber ist dann zur Rückübereignung des Grundstückes an Herrn E. verpflichtet. Diese Rückübereignungsverpflichtung entfällt jedoch, wenn der Erwerber seinerseits das Grundstück weiter veräußert hat.

Weitere Risiken sind:

- Die Grundstücksverkehrsgenehmigung wurde zu Unrecht erteilt und nicht rechtzeitig widerrufen oder zurückgenommen,

- oder das Grundbuchamt trägt den Erwerber als Eigentümer ein, ohne daß eine Genehmigung vorlag,
- oder die Eintragung erfolgt entgegen einem ablehnenden Bescheid des Vermögensamtes.

Gegen diese „Restrisiken“ kann sich Herr E. im Wege einer einstweiligen Verfügung schützen, indem er ein gerichtliches Verfügungsverbot erwirkt, das ins Grundbuch eingetragen werden sollte, um zu verhindern, daß ein Dritter gutgläubig erwerben kann.

Bodenreformland

Herr M. war am 15. März 1990 im Grundbuch als Eigentümer eines Grundstücks aus der Bodenreform eingetragen. Nun macht Herr L. geltend, ihm sei das Grundstück vor der Wende nach den Vorschriften über die Bodenreform (Besitzerwechselverordnung) zugewiesen worden, er sei somit ein „Besser-Berechtigter“. Er verlangt deshalb von Herrn M. die Übereignung des Grundstückes. Herr L. befürchtet den Verlust des Übereignungsanspruchs, wenn Herr M. das Grundstück inzwischen veräußert hat.

Der Gesetzgeber hat bei der Regelung der Abwicklung der Bodenreform die Rechtslage nach früher geltenden Bodenreformgrundsätzen – oftmals pauschalisierend – nachgezeichnet. Deshalb steht Herrn L. ein Übereignungsanspruch gegen den als Eigentümer im Grundbuch eingetragenen Herrn M. zu, wenn ihm das Bodenreformgrundstück gemäß den Bestimmungen des Bodenreformrechts der ehemaligen DDR zugewiesen worden war, auch wenn diese Zuweisung im Grundbuch nicht vermerkt wurde.

Dieser Anspruch besteht nur gegenüber Herrn M. oder dessen Erben. Er erlischt,

wenn Herr M. das Grundstück weiter veräußert hat.

Zur Sicherung der Ansprüche des „Besser-Berechtigten“ sieht das Gesetz vor, daß das Grundbuchamt – im Falle einer Veräußerung – der Gemeinde, in der das Grundstück gelegen ist, und dem Landesfiskus jeweils eine Abschrift des Vertrages übersendet. Jede dieser Stellen hat sodann einen Monat Zeit, dem Grundbuchamt mitzuteilen, daß der Übereignung widersprochen wird. Geht eine solche Mitteilung beim Grundbuchamt ein, so trägt das Grundbuchamt zugunsten des Herrn L. eine Vormerkung im Rang vor dem Eigentümer bzw. vor der Auflassungsvormerkung des Erwerbers ein. Diese Vormerkung sichert den Übereignungsanspruch des Herrn L. Sie erlischt, wenn Herr L. nicht binnen vier Monaten ab Eintragung der Vormerkung gegen Herrn M. Klage auf Erfüllung des Übereignungsanspruchs erhebt und dies dem Grundbuchamt nachweist. Daneben kann der Besser-Berechtigte seinen Anspruch auch selbst im Wege einer einstweiligen Verfügung sichern.

Der amtswegige Schutz des Besser-Berechtigten endet jedoch ebenfalls am 31. Dezember 1996.

Anmerkung der Redaktion:

Der parlamentarische Staatssekretär des Bundesjustizministeriums, Herr Funke, hat inzwischen gegenüber der Presse auf eine geplante Fristverlängerung bis zum 31. Dezember 1999 hingewiesen..

