

BGH: Brandenburg eignete sich rechtsmissbräuchlich und sittenwidrig Grundstücke aus der Bodenreform an

Der BGH hat mit Urteil vom 07.12.2007 dem Land Brandenburg mit bemerkenswerter Deutlichkeit vorgehalten, sich mit einem Verhalten, das „eines Rechtsstaats unwürdig“ sei und „nachhaltig an die Praxis der Verwalterbestellung der DDR erinnert“, Grundstücke aus der Bodenreform angeeignet zu haben. Das Urteil hat Bedeutung für mehrere tausend ähnlich gelagerte Fälle.

Der Fall:

Am 15.03.1990 war der am 20.10.1989 verstorbene R. N. als Eigentümer von zwei ihm 1949 aus dem Bodenfonds zugewiesenen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Grundbuch eingetragen. Er wurde von seiner Ehefrau, der Mutter der Kläger, und den Klägern, seinen ehedem gemeinschaftlichen Kindern, zu jeweils einem Drittel beerbt. Die Berichtigung des Grundbuchs unterblieb.

Die Kläger und ihre Mutter sind nicht zuteilungsfähig im Sinne von Art. 233 § 12 EGBGB. Zu Gunsten des Landes Brandenburg bestand daher an sich ein Anspruch auf Auflassung der Grundstücke nach Art. 233 § 11 Abs. 3 EGBGB, dessen Verjährung mit Ablauf des 02.10.2000 drohte (Art. 233 § 14 EGBGB).

Dem beklagten Land Brandenburg waren die Erben des R. N. nicht bekannt (wobei streitig ist, ob es insoweit überhaupt Nachforschungen unternommen hatte).

Am 18.07.2000 ließ sich das Land zum gesetzlichen Vertreter der ihm unbekanntem Eigentümer der Grundstücke durch den Landkreis Märkisch-Oderland bestellen (gemäß Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB). Mit Notarvertrag vom 13.09.2000 übertrug das Land die Grundstücke sodann auf sich, wobei es ins Blaue hinein erklärte: „Das Land Brandenburg hat nach Art. 233 § 12 Abs. 2 i. V. m. § 11 Abs. 3 EGBGB Anspruch auf unentgeltliche Auflassung des Grundbesitzes“. Diese Erklärung wäre nur dann gerechtfertigt gewesen, wenn das Land Kenntnis von den Erben des R. N. und deren fehlender Zuteilungsberechtigung gehabt hätte.

Der Landkreis genehmigte die Übertragung; 2002 wurde das Land als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Die Kläger begehren die Verurteilung des beklagten Landes, der Berichtigung des Grundbuchs dahin zuzustimmen, dass sie Miteigentümer der Grundstücke seien.

Die Entscheidung:

Die Klage ist begründet. Die Kläger sind Miteigentümer der Grundstücke und haben einen Anspruch auf eine entsprechende Berichtigung des Grundbuchs. Sie haben ihr Miteigentum an den Grundstücken nicht durch die Eintragung des Landes in das Grundbuch verloren. Die am 13.09.2000 vom Land erklärte Auflassung der Grundstücke ist sittenwidrig und nichtig (§ 138 Abs. 1 BGB).

Durch die Auflassung der Grundstücke sollte die durch die Verjährungsbestimmung von Art. 233 § 14 EGBGB beabsichtigte Sicherung des Rechtsfriedens ausgehebelt werden. Die Auflassung und deren Genehmigung durch den Landkreis sollten in Verbindung mit der Eintragung des Landes die Enteignung 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. Die Erklärungen des Landes vom 13.09.2000 dienten allein dessen Vorteil und sind unter dem Gesichtspunkt des Missbrauchs der Vertretungsmacht zum Vorteil des Vertreters nichtig.

Dass das Land die Auflassung der von den Klägern und ihrer Mutter als Erben nach R. N. erworbenen Miteigentumsanteile an den Grundstücken verlangen konnte, ändert hieran nichts. Die Auflassung erfolgte nicht zur Erfüllung dieser Ansprüche, weil das Land seine hierauf gerichteten Ansprüche nicht kannte.

Der Auflassungsanspruch des Landes gegen die Kläger berechtigt es auch nicht zur Zurückbehaltung gegenüber der von den Klägern verlangten Berichtigung des Grundbuchs. „Der Anspruch des Landes 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.“

Die Folgen:

Der entschiedene Fall ist kein Einzelfall. In einer Vielzahl von Fällen verschaffte sich das Land Brandenburg Bodenreformgrundstücke, indem es sich zum Vertreter etwaig unbekannter Grundstückeigentümer bzw. deren Erben bestellen ließ, um sodann vor Ablauf der am 02.10.2000 drohenden Verjährung von Auflassungsansprüchen die Grundstücke an sich selbst zu übereignen.

Das Urteil des BGH weist allen Betroffenen den Weg, sich hiergegen zur Wehr zu setzen und Grundbuchberichtigungsansprüche durchzusetzen.

BGH, Urteil vom 07.12.2007 – V ZR 65/07