

letzte Aktualisierung: 20.1.2015

BGH, 21.11.2014 - V ZR 32/14

SachenRBerG §§ 32 S. 1, 61 Abs. 1; BGB §§ 196, 200, 886, 902; EGBGB Art. 229 § 6 Abs. 4 S. 1, Art. 233 § 2a, Art. 233 § 2c

Voraussetzungen und Folgen der Verjährung des Bereinigungsanspruchs

- a) Der Bereinigungsanspruch des Nutzers nach § 32 Satz 1, § 61 Abs. 1 SachenRBerG verjährt entsprechend § 196 BGB in zehn Jahren. Die Frist beginnt nach Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB mit dem 1. Januar 2002.
- b) Das Besitzrecht nach Art. 233 § 2a EGBGB erlischt, wenn der Bereinigungsanspruch des Nutzers verjährt ist und der Grundstückseigentümer die Einrede der Verjährung erhebt.
- c) Nach Verjährung des Bereinigungsanspruchs kann der Grundstückseigentümer von dem Nutzer in entsprechender Anwendung von § 886 BGB die Löschung des Besitzrechtsvermerks nach Art. 233 § 2c Abs. 2 EGBGB verlangen.



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 32/14

Verkündet am:
21. November 2014
Weschenfelder,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

SachenRBerG §§ 32, 61; BGB §§ 196, 200, 902; EGBGB Art. 233 §§ 2a, 2c

- a) Der Bereinigungsanspruch des Nutzers nach § 32 Satz 1, § 61 Abs. 1 SachenRBerG verjährt entsprechend § 196 BGB in zehn Jahren. Die Frist beginnt nach Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB mit dem 1. Januar 2002.
- b) Das Besitzrecht nach Art. 233 § 2a EGBGB erlischt, wenn der Bereinigungsanspruch des Nutzers verjährt ist und der Grundstückseigentümer die Einrede der Verjährung erhebt.
- c) Nach Verjährung des Bereinigungsanspruchs kann der Grundstückseigentümer von dem Nutzer in entsprechender Anwendung von § 886 BGB die Löschung des Besitzrechtsvermerks nach Art. 233 § 2c Abs. 2 EGBGB verlangen.

BGH, Urteil vom 21. November 2014 - V ZR 32/14 - OLG Brandenburg
LG Potsdam

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. November 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, den Richter Dr. Czub, die Richterin Dr. Brückner und den Richter Dr. Kazele

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 16. Januar 2014 wird auf Kosten des Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Feststellungswiderklage als unbegründet abgewiesen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin ist Eigentümerin eines Grundstücks im Land Brandenburg. Eine Teilfläche von etwa 400 m² nutzt der Beklagte auf Grund eines Pachtvertrags vom 1. Mai 1978 mit dem damaligen örtlichen volkseigenen Betrieb der kommunalen Wohnungsverwaltung. Auf Grund eines Prüfbescheids der zuständigen Behörde vom 22. Mai 1978 errichtete er auf der Teilfläche eine Finnhütte. Am 1. März 2000 wurde in das Grundbuch ein Vermerk über ein „Recht zum Besitz eines Eigenheims gemäß Art. 233 § 2a EGBGB“ eingetragen. Mit anwaltlichem Schreiben vom 4. Dezember 2008 lehnte die Klägerin die von dem Beklagten verlangte Bereinigung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz ab und verwies ihn auf den Klageweg. Später verlangte sie von ihm mangels Einleitung eines Bereinigungsverfahrens die Abgabe einer Verzichtserklä-

rung. Dem entsprach der Beklagte nicht. Die Klägerin verlangt die Löschung des Besitzrechtsvermerks. Sie meint, dem Beklagten stünden Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz nicht zu. Solche Ansprüche seien jedenfalls verjährt.

- 2 Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen und die im Berufungsrechtszug erhobene Widerklage auf Feststellung seiner Anspruchsberechtigung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz abgewiesen. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision strebt der Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage und die Feststellung seiner Anspruchsberechtigung an. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

- 3 Das Berufungsgericht meint, die Klägerin könne nach § 886 BGB von dem Beklagten die Löschung des Besitzrechtsvermerks verlangen. Dafür komme es nicht darauf an, ob ihm Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zustünden. Solche Ansprüche unterlägen der Verjährungsfrist von zehn Jahren nach § 196 BGB. Diese Frist habe mit dem 1. Januar 2002 begonnen und sei mit dem 31. Dezember 2011 abgelaufen. Ein den Neubeginn der Verjährung auslösendes Anerkenntnis liege nicht vor. Etwa geführte Verhandlungen seien schon vor dem Beginn der Verjährungsfrist nach § 196 BGB am 1. Januar 2002 eingeschlafen gewesen. Die Korrespondenz der Parteien im Jahr 2008 habe allenfalls zu einer Hemmung der Verjährung in dem kurzen Zeitraum zwischen dem Eingang des Schreibens des Beklagten vom 22. Okto-

ber 2008 und dessen Zurückweisung durch die Klägerin mit Schreiben vom 4. Dezember 2008 geführt. Dem Anspruch aus § 886 BGB stehe auch nicht das Besitzrecht entgegen. Die Widerklage sei mangels Feststellungsinteresses unzulässig.

II.

4 Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung im Wesentlichen stand.

5 1. Die Klage ist begründet. Die Klägerin kann von dem Beklagten nach § 886 BGB die Beseitigung des Besitzrechtsvermerks und dazu die Abgabe der für die Löschung des Vermerks erforderlichen materiell-rechtlichen und formellen Erklärungen verlangen.

6 a) Die Norm ist zwar auf den Besitzrechtsvermerk nach Art. 233 § 2c Abs. 2 Satz 1 EGBGB nicht unmittelbar anwendbar, weil er nicht einen Anspruch des Nutzers auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechts an dem genutzten Grundstück oder an einem Recht daran oder auf Änderung des Inhalts oder Rangs eines solchen Rechts sichert, sondern dessen Bereinigungsanspruch nach § 32 Satz 1 oder § 61 Abs. 1 SachenRBerG. Dieser ist auf Annahme eines Angebots zum Abschluss eines Kauf- oder eines Erbbaurechtsbestellungsvertrags zu den Bedingungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gerichtet.

7 b) Die Vorschrift ist aber auf den Besitzrechtsvermerk entsprechend anzuwenden.

- 8 aa) Dieser hat nach Art. 233 § 2c Abs. 2 Satz 3 EGBGB die Wirkungen einer Vormerkung. Zu den Wirkungen einer Vormerkung gehört auch § 886 BGB, wonach derjenige, dessen Grundstück oder Recht von einer Vormerkung betroffen wird, deren Beseitigung verlangen kann, wenn ihm eine Einrede zusteht, durch welche die Geltendmachung des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs dauernd ausgeschlossen wird.
- 9 bb) Ob das auch für den Besitzrechtsvermerk gilt, wird allerdings, was der Beklagte aufgreift, in der Literatur teilweise in Zweifel gezogen. Der Vermerk sichere, so wird argumentiert, nicht nur den Bereinigungsanspruch. Er dokumentiere vielmehr das Besitzrecht nach Art. 233 § 2a EGBGB. Deshalb komme ihm die Wirkung eines Widerspruchs zu. Er könne erst gelöscht werden, wenn das Besitzrecht nicht mehr bestehe. Dieses ende nicht schon mit der Verjährung des Bereinigungsanspruchs. Ähnlich wie das Besitzrecht des Käufers, dem der Verkäufer den Besitz eingeräumt habe, verjähre es selbst nicht. Es bestehe vielmehr auch gegenüber einem Rechtsnachfolger solange fort, bis die Bereinigung durch Verkauf des Grundstücks oder Bestellung eines Erbbaurechts daran erfolgt sei (Robbert, NJ 2013, 143, 145 ff.).
- 10 cc) Das ist nicht richtig. Der Besitzrechtsvermerk sichert nur den Bereinigungsanspruch, nicht das Besitzrecht.
- 11 (1) Zutreffend ist allerdings, dass er im Unterschied zur Vormerkung (vgl. § 885 Abs. 2 BGB), an die er sich konstruktiv anlehnt, nicht den zu sichernden Bereinigungsanspruch ausweist, sondern nach § 7 Abs. 2 Satz 2 GGV das Recht zum Besitz nach Art. 233 § 2a EGBGB. Das ist dem Umstand geschuldet, dass der Vermerk mit dem insoweit am 1. Juni 1994 in Kraft getretenen Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182) zu einem Zeitpunkt eingeführt wurde, zu dem das Sachenrechtsberei-

nigungsgesetz noch nicht erlassen war. Er setzt deshalb nach Art. 233 § 2c Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 EGBGB das Bestehen eines Besitzrechts voraus und weist dieses aus.

12

(2) Daraus folgt aber nicht, dass der Vermerk das Besitzrecht des Nutzers sichert. Die Eintragung des Vermerks ist für das Entstehen und den Fortbestand des Besitzrechts irrelevant. Dieses ist durch Art. 8 Nr. 2 Buchstabe b des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257) eingeführt worden und entstand kraft Gesetzes unabhängig von der Eintragung des Besitzrechtsvermerks. Es wird nach Art. 233 § 2a Abs. 2 Satz 1 EGBGB durch eine Übertragung oder einen Übergang des Eigentums an dem Grundstück oder eine sonstige Verfügung über das Grundstück nicht berührt. Auf den Erwerbsgrund kommt es dafür ebenso wenig an wie auf den guten Glauben des Erwerbers (Entwurfsbegründung in BT-Drucks. 12/2480 S. 78) oder eine Eintragung im Grundbuch. Die Eintragung des Besitzrechts im Grundbuch ist zudem erst durch den mit Art. 13 Nr. 3 Buchstabe d des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes eingeführten Art. 233 § 2c EGBGB ermöglicht worden. Zweck seiner Einführung ist auch nicht, den Nutzer vor einem Verlust seines Besitzrechts zu bewahren, sondern vor dem Verlust (seines selbständigen Gebäudeeigentums und) seines Bereinigungsanspruchs. Das folgt aus dem mit dem gleichen Gesetz eingeführten § 9a Abs. 1 Sätze 1 und 2 EGZVG (Begründung des Entwurfs des genannten Gesetzes in BT-Drucks. 12/5553 S. 122 f., 132). Danach erlischt der Bereinigungsanspruch des Nutzers durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung, wenn weder der Besitzrechtsvermerk noch selbständiges Gebäudeeigentum, ein Nutzungsrecht nach Art. 233 § 4 EGBGB oder ein Vermerk über ein Bereinigungsverfahren im Grundbuch des genutzten Grundstücks eingetragen ist. Eine entsprechende Regelung ist mit Wirkung vom 1. Oktober 1994 durch § 111 SachenRBerG für den gutgläubigen rechtsgeschäftlichen Erwerb eingeführt worden. Danach führt

das Fehlen eines Besitzrechtsvermerks oder einer gleich gestellten Eintragung ebenfalls nicht zum Erlöschen des Besitzrechts, sondern zum Erlöschen des Anspruchs (und nach Art. 231 § 5 Abs. 3 Satz 1 und Art. 233 § 4 Abs. 2 Satz 1 EGBGB auch eines nicht in dem Grundbuch für das genutzte Grundstück gebuchten selbständigen Gebäudeeigentums und eines Nutzungsrechts).

13 cc) Das Besitzrecht erlischt auch nicht erst, wenn dem Nutzer das Eigentum an dem genutzten Grundstück übertragen oder ein Erbbaurecht daran bestellt worden ist, sondern schon, wenn der Bereinigungsanspruch verjährt ist und der Grundstückseigentümer die Verjährungseinrede erhebt.

14 (1) Allerdings begründet der Anspruch auf Erwerb des Eigentums an einem Grundstück nach einem auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ 138, 296, 298 f.) zurückgehenden Urteil des Senats ein Recht des Erwerbers zum Besitz des Grundstücks, wenn ihm im Hinblick auf diesen Anspruch der Besitz verschafft worden ist. Das Besitzrecht besteht auch nach Verjährung des Eigentumsverschaffungsanspruchs fort (Urteil vom 2. März 1984 - V ZR 102/83, BGHZ 90, 269, 270). Ob sich dies auf ein kraft Gesetzes entstandenes Besitzrecht übertragen lässt, ist zweifelhaft, bedarf aber keiner Entscheidung. Für das Besitzrecht nach Art. 233 § 2a EGBGB hat der Gesetzgeber jedenfalls eine Sonderregelung getroffen.

15 (2) Nach Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 2 EGBGB ist das Besitzrecht mit dem 31. Dezember 1994 im Grundsatz ausgelaufen. Eine Ausnahme sieht Satz 3 der genannten Vorschrift nur für die in § 3 Abs. 3, § 4 und § 121 SachenRBerG bezeichneten Fallgruppen vor, in denen es „bis zur Bereinigung dieser Rechtsverhältnisse nach jenem Gesetz“ fortbesteht. Nach dem damit angesprochenen Sachenrechtsbereinigungsgesetz kann der Nutzer eine Bereinigung aber nur erreichen, indem er seinen Bereinigungsanspruch gegenüber dem Grund-

stückseigentümer geltend macht. Das Besitzrecht sichert deshalb nur den Nutzer, dem ein Anspruch auf Bereinigung durch Erwerb oder Belastung des Grundstücks zusteht, bis zu dessen Erfüllung. Eine eigenständige Bedeutung für die Entstehung oder den Fortbestand des Bereinigungsanspruchs kam ihm zu keinem Zeitpunkt zu. Diese Fragen regelt ausschließlich das Sachenrechtsbereinigungsgesetz (Senat, Urteil vom 4. Juli 1997 - V ZR 54/96, BGHZ 136, 212, 215). Das Besitzrecht ist akzessorisch und erlischt, wenn der Bereinigungsanspruch entweder seinerseits erlischt oder nach Erhebung der Einrede der Verjährung nicht mehr erfüllt werden muss (Czub/Schmidt-Räntsch, ZfIR 2007, 517, 524; Schmidt-Räntsch, ZfIR 2012, 217, 220). Diese Akzessorietät kommt etwa in § 79 Abs. 3 Satz 2 SachenRBerG zum Ausdruck, wonach der Zuschlag in der Versteigerung von Grundstück und Gebäudeeigentum zur Durchsetzung des Erfüllungsanspruchs des Grundstückseigentümers aus einem Kaufvertrag nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz auch zum Erlöschen des Besitzrechts führt.

- 16 c) Der Klägerin steht eine Einrede zu, durch welche die Geltendmachung des Bereinigungsanspruchs des Nutzers dauernd ausgeschlossen ist. Dieser Anspruch ist verjährt, weshalb die Klägerin nach § 214 Abs. 1 BGB seine Erfüllung auf Dauer verweigern kann.
- 17 aa) Der Anspruch unterliegt gemäß § 194 BGB der Verjährung. Denn die Ansprüche aus dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz sind bürgerlich-rechtliche Ansprüche. Dieses Gesetz ist nämlich nach Art. 233 § 3 Abs. 3 EGBGB ein in ein besonderes Gesetz ausgelagerter Teil der Übergangsvorschriften zum Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs aus Anlass des Einigungsvertrages.
- 18 bb) Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz sind weder in unmittelbarer noch in entsprechender Anwendung von § 902 BGB unverjährbar

(Czub/Schmidt-Räntsch, ZfIR 2007, 517, 518 f.; Maletz, ZfIR 2007, 613 f; vgl. auch Senat, Beschluss vom 15. März 2012 - V ZR 164/11, ZOV 2012, 131 Rn. 11; unentschieden Thomas in Kimme, Offene Vermögensfragen, § 104 SachenRBerG Rn. 10).

19 (1) Der Bereinigungsanspruch des Nutzers nach § 32 Satz 1, § 61 Abs. 1 SachenRBerG beruht auf Gesetz, nicht auf eingetragenen dinglichen Rechten. Die Anwendbarkeit von § 902 BGB lässt sich, anders als der Beklagte meint, weder mit einem dinglichen Nutzungsrecht an dem Grundstück der Klägerin nach Art. 233 § 4 EGBGB, das dem Beklagten schon nicht verliehen worden ist, noch mit dem Besitzrecht nach Art. 233 § 2a EGBGB begründen, das nur der Sicherung des Bereinigungsanspruchs dient, nicht aber seinerseits Grundlage dieses Anspruchs ist (Senat, Urteil vom 4. Juli 1997 - V ZR 54/96, BGHZ 136, 212, 214). Grundlage des Anspruchs sind vielmehr - unabhängig von dem Bestehen oder Fehlen einer dinglichen Rechtsposition des Nutzers - die in den § 3 Abs. 3, §§ 4 und 121 SachenRBerG beschriebenen bereinigungsfähigen Nutzungen, zu deren Absicherung das Besitzrecht nach Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 3 EGBGB noch fortbesteht.

20 (2) Die Unverjährbarkeit des Bereinigungsanspruchs analog § 902 BGB folgt auch nicht daraus, dass nach § 14 Abs. 1 Satz 1 SachenRBerG zur Bereinigung der jeweilige Nutzer und der jeweilige Grundstückseigentümer berechtigt und verpflichtet sind. Dieser Umstand besagt nur, dass der Wechsel des Grundstückseigentümers den Bereinigungsanspruch vorbehaltlich eines gutgläubig anspruchsfreien Erwerbs nach Maßgabe von § 111 SachenRBerG unberührt lässt. Rückschlüsse auf die Verjährbarkeit oder Unverjährbarkeit erlaubt er dagegen, wie der Vergleich zu den ebenfalls den jeweiligen Grundstückseigentümer treffenden öffentlichen Lasten zeigt, nicht. Die mit § 3 Abs. 1 Satz 1 SachenRBerG erfolgte Entscheidung des Gesetzgebers gegen die gesetzliche

Begründung von Erbbaurechten und für die Anspruchslösung (dazu Entwurfsbegründung in BT-Drucks 12/5992 S. 69 f.) belegt das Gegenteil. Die Bereinigung soll nicht unmittelbar durch Gesetz oder - wie etwa im Vermögensgesetz - auf Grund Gesetzes durch behördliche Entscheidung erfolgen, sondern in die Hände der Beteiligten gelegt werden. Sie sollen sie selbst durch die Geltendmachung der ihnen eingeräumten wechselseitigen Bereinigungsansprüche herbeiführen. Dass die Bereinigung dann - im Hinblick auf die damals noch geltend lange Verjährungsfrist von 30 Jahren nach § 195 BGB aF - auch über längere Zeit ausbleiben kann, hat der Gesetzgeber hingenommen (BT-Drucks. 12/5992 S. 70) und durch Anreize für eine rasche Inangriffnahme der Bereinigung ausgeglichen wie die Erleichterungen bei der Feststellungsklage (§ 108 SachenRBerG), die Regelung über das Nutzungsentgelt (Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 8 EGBGB) und den eigenen Bereinigungsanspruch des Grundstückseigentümers nach § 32 Satz 2, § 61 Abs. 2 SachenRBerG.

21 (3) Auch die in § 82 Abs. 3 Satz 3 SachenRBerG und Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 7 EGBGB vorgesehenen besonderen Verjährungsfristen belegen nicht, dass der Bereinigungsanspruch nicht verjährt, sondern nur, dass der Gesetzgeber bei diesen Ansprüchen eine kürzere als die damalige regelmäßige Verjährungsfrist von 30 Jahren für sachgerecht gehalten hat. Diese Fristen waren bei Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) am 1. Januar 2002 weitgehend abgelau-
fen und bedurften keiner Anpassung mehr.

22 cc) Der Bereinigungsanspruch des Nutzers nach § 32 Satz 1, § 61 Abs. 1 SachenRBerG verjährt in einer Frist von zehn Jahren ab Entstehen. Für ihn würde zwar die regelmäßige Verjährungsfrist nach §§ 195, 199 BGB gelten, wenn eine besondere Frist nicht bestimmt wäre. Das ist aber der Fall. Diese Bereinigungsansprüche unterliegen zwar nicht unmittelbar der Verjährung nach

§ 196 BGB, weil sie, wie ausgeführt, technisch nicht auf Verschaffung dinglicher Rechte gerichtet sind, sondern auf Annahme eines Angebots für einen Grundstückskauf- oder einen Erbbaurechtsbestellungsvertrag nach Maßgabe des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes. Die Vorschrift ist auf diesen Anspruch aber entsprechend anzuwenden, weil sein Ziel nicht der Abschluss des Vertrags als solcher, sondern die Verschaffung des Eigentums bzw. des Erbbaurechts ist, zu der sich der Grundstückseigentümer in dem Vertrag zu verpflichten hat. Zielt der Anspruch aber auf die Verschaffung von Eigentum oder Erbbaurecht an dem genutzten Grundstück, ist er der Sache nach nichts anderes als ein Anspruch auf Verschaffung eines dinglichen Rechts, für den § 196 BGB eine Verjährungsfrist von zehn Jahren beginnend mit dem Entstehen des Anspruchs (§ 200 BGB) bestimmt (Czub/Schmidt-Räntsch, ZfIR 2007, 517, 519 f.; wohl auch Robbert, NJ 2013, 143; aM Maletz, ZfIR 2007, 613 f.: regelmäßige Verjährungsfrist).

- 23 dd) Die Verjährungsfrist hat am 1. Januar 2002 zu laufen begonnen.
- 24 (1) Die Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz sind mit dem Inkrafttreten des Gesetzes am 1. Oktober 1994 entstanden. Die Verjährungsfrist betrug zu diesem Zeitpunkt nach § 195 BGB aF 30 Jahre. Sie ist mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts mit § 196 BGB auf zehn Jahre verkürzt worden. Diese verkürzte Verjährungsfrist begann nach Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB am 1. Januar 2002.
- 25 (2) Dem steht, anders als der Beklagte unter Hinweis auf die bereits angesprochene Literaturmeinung (Robbert, NJ 2013, 143, 144) annimmt, auch nicht entgegen, dass der Nutzer ein Wahlrecht hat und sich zwischen dem Ankauf des Grundstücks und der Bestellung eines Erbbaurechts entscheiden muss.

26 (a) Der Beklagte meint, das Wahlrecht mache seinen Bereinigungsanspruch zu einem verhaltenen Anspruch. Auf solche Ansprüche seien aber nach herrschender Meinung die Vorschriften der § 604 Abs. 5, § 695 Satz 2, § 696 Satz 3 BGB analog anzuwenden. Die Folge dessen sei, dass die Verjährung des Bereinigungsanspruchs des Nutzers nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz erst mit der Ausübung des Wahlrechts entstehe. Dem ist nicht zu folgen. Die rechtsanaloge Anwendung der genannten Vorschriften auf andere verhaltene Ansprüche ist zwar allgemein anerkannt (BGH, Urteil vom 3. November 2011 - III ZR 105/11, NJW 2012, 58 Rn. 28; Palandt/Ellenberger, BGB, 73. Aufl., § 199 Rn. 8; Erman/Schmidt-Räntsch, BGB, 14. Aufl., § 199 Rn. 4a; MünchKomm-BGB/Grothe, 6. Aufl., § 199 Rn. 7; Staudinger/Peters/Jacoby, BGB [2014], § 199 Rn. 12). Welche Ansprüche in diesem Sinne verhalten sind, lässt sich aber nicht allgemein festlegen (vgl. BGH, Urteil vom 29. Januar 2008 - XI ZR 160/07, BGHZ 175, 161 Rn. 24: Bürgschaftsanspruch nicht verhalten). Vielmehr sind die Besonderheiten der in Betracht kommenden Ansprüche zu prüfen (MünchKomm-BGB/Krüger, 6. Aufl., § 271 Rn. 4; Staudinger/Peters/Jacoby, BGB, [2014], § 199 Rn. 12 aE). Die Prüfung ergibt, dass der Bereinigungsanspruch kein verhaltener Anspruch ist.

27 (b) Der Nutzer kann den Bereinigungsanspruch nach § 31 Satz 1 oder § 61 Abs. 1 SachenRBerG sofort geltend machen. Er muss sich dazu zwar entscheiden, ob er von dem Grundstückseigentümer den Verkauf des Grundstücks oder die Bestellung eines Erbbaurechts daran verlangt. Dazu genügt nach § 16 Abs. 1 SachenRBerG aber eine schriftliche Erklärung gegenüber dem Grundstückseigentümer. Eine strengere Form ist zur Vereinfachung der Abwicklung bewusst nicht vorgeschrieben (Entwurfsbegründung in BT-Drucks 12/5992 S. 115). Auch besondere Verfahren oder Fristen sind nicht einzuhalten. Der Nutzer kann seinen Anspruch damit jederzeit durch einfaches Schreiben gegenüber dem Grundstückseigentümer geltend machen, in dem er diesem mit-

teilt, welche Art der Bereinigung er anstrebt. Der Nutzer kann seinen Anspruch auch schon sichern, bevor er sein Wahlrecht ausübt und sich für die eine oder andere Art der Bereinigung entscheidet. Er könnte seine Anspruchsberechtigung nach § 108 SachenRBerG gerichtlich feststellen lassen und schon durch eine solche Klage nach § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB die Hemmung der Verjährung erreichen. Das gleiche ist nach § 87 Abs. 2 SachenRBerG durch die Einleitung eines notariellen Vermittlungsverfahrens möglich, das ebenfalls nicht die Ausübung des Wahlrechts voraussetzt und analog § 82 Abs. 3 Satz 3 SachenRBerG die Verjährung hemmt (Czub/Schmidt-Räntsch, ZfIR 2007, 517, 522; Schmidt-Räntsch, ZfIR 2012, 217, 218).

28 ee) Die Verjährungsfrist ist mit dem 31. Dezember 2011 abgelaufen. Einen Neubeginn und eine Hemmung der seit dem 1. Januar 2002 laufenden neuen Verjährungsfrist hat das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler verneint. Ein an den Beklagten gerichtetes Schreiben der Klägerin oder ihrer Rechtsvorgänger, das ein Anerkenntnis enthält, liegt nicht vor. Nicht zu beanstanden ist auch, dass das Berufungsgericht allenfalls dem Schreiben des Beklagten vom 22. Oktober 2008 eine Hemmung durch Verhandlungen und dies auch nur für die Dauer von wenigen Wochen entnimmt, die an dem Eintritt der Anspruchsverjährung nichts änderten. Denn Verhandlungen sind jedenfalls beendet, wenn der Schuldner, wie hier, Ansprüche eindeutig ablehnt (vgl. BGH, Urteil vom 28. November 1984 - VIII ZR 240/83, BGHZ 93, 64, 67; Erman/Schmidt-Räntsch, BGB, 14. Aufl., § 203 Rn. 6).

29 d) Dem Beseitigungsanspruch steht schließlich nicht entgegen, dass die Klägerin den Beklagten nach § 16 Abs. 2 und 3 SachenRBerG zur Ausübung des Wahlrechts hätte auffordern und nach vergeblichem Ablauf einer Nachfrist nach § 32 Satz 2, § 61 Abs. 2 SachenRBerG die Bereinigung zugunsten des Beklagten selbst hätte verlangen können. Dieser Anspruch soll den Grund-

stückseigentümer in die Lage versetzen, selbst die Sachenrechtsbereinigung zu betreiben - wenn der Nutzer anspruchsberechtigt ist. Von dem Betreiben der Bereinigung hängt nach Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 8 EGBGB, wie ausgeführt, auch der Anspruch auf Entgelt für die Nutzung des Grundstücks durch den Nutzer ab. Eine Verpflichtung, seinen eigenen Bereinigungsanspruch geltend zu machen, trifft den Grundstückseigentümer jedoch nicht. Er darf vielmehr abwarten, ob der Nutzer von seinen Rechten Gebrauch macht. Das gilt insbesondere dann, wenn er - wie hier die Klägerin - den Nutzer nicht für bereinigungsberechtigt hält.

30 2. Die Feststellungswiderklage des Beklagten hat im Ergebnis keinen Erfolg. Sie ist allerdings nicht, wie das Berufungsgericht meint, unzulässig, sondern unbegründet.

31 a) Der Antrag des Beklagten, das Bestehen seiner Anspruchsberechtigung festzustellen, war jedenfalls nach § 108 SachenRBerG zulässig. Eine solche Feststellungsklage zielt zwar in erster Linie auf die Feststellung der sachlichen Voraussetzungen des Bereinigungsanspruchs. Zulässig ist sie aber auch zur Klärung der Anspruchsverjährung und der Berechtigung des Grundstückseigentümers, die Erfüllung des Anspruchs zu verweigern. Denn auch daran kann der Nutzer ein Interesse haben. Die Entscheidung, ob die Verjährung eingetreten ist, ist nicht bei der Prüfung der Zulässigkeit der Klage zu treffen, sondern bei der Prüfung ihrer Begründetheit (Stein/Jonas/Roth, ZPO, 22. Aufl., § 256 Rn. 40).

32 b) Die damit zulässige Feststellungswiderklage ist aber unbegründet, weil der Bereinigungsanspruch jedenfalls verjährt ist und deshalb der Beklagte von der Klägerin eine Bereinigung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz unabhängig davon nicht mehr verlangen kann, ob er je bestanden hat.

III.

33

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Czub

Brückner

Kazele

Vorinstanzen:

LG Potsdam, Entscheidung vom 07.12.2012 - 10 O 92/12 -

OLG Brandenburg, Entscheidung vom 16.01.2014 - 5 U 4/13 -