

## Erfahrungen aus der Praxis

### Der gutgläubige Erwerb von Grundstücken

In den §§ 7 bis 9 der Grundstücksdokumentationsordnung (GDO)<sup>1</sup> ist ein Prinzip des Grundbuchsrechts - das materielle Publizitätsprinzip - geregelt. Es geht von der Annahme der Richtigkeit des Grundbuchs aus und schließt den Schutz des gutgläubigen Erwerbers ein.<sup>1,2</sup>

So enthält § 7 GDO zwei gesetzliche Vermutungen, nämlich:

1. daß derjenige, der im Grundbuch als Eigentümer eines Grundstücks eingetragen steht, auch rechtmäßiger Grundstückseigentümer ist und

2. daß demjenigen, dessen Eigentumsrecht im Grundbuch gelöscht wurde, das Eigentum an dem Grundstück nicht mehr zusteht.

Die sich aus § 7 GDO ergebenden gesetzlichen Vermutungen (Annahmen) sind widerlegbar; d.h. sie gelten so lange, bis das Gegenteil bewiesen ist.<sup>3</sup> Die Vermutung der Richtigkeit von Grundbucheinträgen bezieht sich nicht auf die darin angegebene Grundstücksgröße, jedoch auf die Grenzen des Grundstücks, wie sie sich aus der Flurkarte ergeben. Auch diese Vermutung ist widerlegbar.<sup>4</sup>

An die Regelung des § 7 GDO anknüpfend, wird durch § 8 GDO bestimmt, daß zugunsten einer Person, die ein Grundstück durch Vertrag erwirbt, der Inhalt des Grundbuchs als richtig gilt. Derjenige, der ein Grundstück durch Vertrag erwirbt, wird somit grundsätzlich mit seiner Eintragung im Grundbuch (§§ 297 Abs. 2 Satz 1, 26 Abs. 2 ZGB) auch dann Eigentümer des Grundstücks, wenn der Veräußerer zu Unrecht (z.B. aufgrund eines nichtigen Rechtsgeschäfts) als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden war. Der Erwerb des Eigentums tritt in einem solchen Fall allerdings dann nicht ein, wenn

1. ein Widerspruch gegen die Richtigkeit der Eintragung des Veräußerers als Eigentümer im Grundbuch eingetragen stand oder

2. dem Erwerber die Unrichtigkeit des Grundbuchs zu dem Zeitpunkt bekannt war, in dem der Antrag auf Eintragung des Eigentumswechsels beim Liegenschaftsdienst eingereicht wurde (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 sowie Abs. 2 GDO).<sup>5</sup>

Eine inhaltlich gleiche Regelung enthalten die in der BRD geltenden §§ 891 und 892 BGB, die bis zum 31. Dezember 1975 auch in der DDR in Kraft waren.

Auch gemäß § 892 Abs. 1 BGB gilt zugunsten desjenigen, der ein Recht (z.B. das Eigentumsrecht) an einem Grundstück erwirbt, der Inhalt des Grundbuchs als richtig; es sei denn, daß ein Widerspruch gegen die Richtigkeit im Grundbuch eingetragen steht oder dem Erwerber die Unrichtigkeit des Grundbuchs bekannt ist. Jedoch genügen allein Zweifel des Erwerbers an der Richtigkeit oder grobfahrlässige Unkenntnis der Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht, um einen rechtswirksamen gutgläubigen Erwerb des Rechts auszuschließen. Der Erwerber ist auch nicht verpflichtet, Erkundigungen über die Richtigkeit des Grundbuchs einzuholen. Dagegen ist eine Kenntnis von der Unrichtigkeit zu bejahen, wenn der Erwerber über die Rechtslage so aufgeklärt worden ist, daß sich ein redlich Denkender der Überzeugung, daß das Grundbuch unrichtig ist, nicht verschließen würde. Ein Rechtsirrtum kann jedoch die Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs hindern.<sup>6</sup>

Diese Rechtsgrundsätze sind m.E. auch bei der Auslegung des § 8 Abs. 1 GDO anzuwenden, da der Inhalt dieser Rechtsvorschrift dem des § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB entspricht. Ein rechtswirksamer Erwerb eines in der DDR gelegenen Grundstücks von einem im Grundbuch widerspruchsfrei als Grundstückseigentümer eingetragenen Nichtberechtigten tritt somit nur dann nicht ein, wenn der Erwerber zum Zeitpunkt der Einreichung des Antrages auf Eintragung des Eigentumswechsels beim Liegenschaftsdienst positive Kenntnis davon hatte, daß der Veräußerer nicht Eigentümer des Grundstücks war. Erfährt der Erwerber dies erst nach der Einreichung des Eintragungsantrages, so tritt der gutgläubige Erwerb dennoch ein.

Die seit dem 1. Januar 1976 in § 8 Abs. 1 Satz 3 GDO enthaltene Einschränkung, daß die Vermutung der Richtigkeit des Grundbuchs zugunsten eines Grundstückserwerbers nicht bei Grundstücken des sozialistischen Eigentums galt, kam dann zur Anwendung, wenn ein Bürger oder eine juristische Person, die nicht Rechtsträger

sozialistischen Eigentums war, ein Grundstück veräußert, hatte, als dessen Eigentümer er - der Veräußerer - fälschlich im Grundbuch eingetragen war, das Grundstück jedoch im sozialistischen Eigentum gestanden hatte. Wurde z.B. ein volkseigenes Grundstück, als dessen Eigentümer im Grundbuch zu Unrecht ein Bürger widerspruchsfrei eingetragen stand, von diesem an einen anderen Bürger verkauft, so hatte letzterer auch dann nicht das Eigentum an dem Grundstück erworben, wenn ihm die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse nicht bekannt waren und er davon ausgegangen war, daß dem Verkäufer das Eigentumsrecht zugestanden hatte. Das Grundstück ist vielmehr volkseigen geblieben und dessen Rechtsträger steht gemäß § 13 GDO gegen den fälschlich als Eigentümer eingetragenen Käufer ein Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs zu.

Der § 8 Abs. 1 Satz 3 GDO ist mit Wirkung vom 1. Juli 1990 aufgehoben worden,<sup>7</sup> so daß seit diesem Zeitpunkt Grundstücke aller Eigentumsformen gutgläubig erworben werden können.

Andererseits war stets ein gutgläubiger Erwerb solcher Grundstücke möglich, die zum Zeitpunkt ihrer Veräußerung im Grundbuch fälschlich als sozialistisches Eigentum ausgewiesen waren, an denen jedoch persönliches oder privates Eigentum bestanden hatte.

Die vorstehenden Ausführungen über die Vermutung der Richtigkeit des Grundbuchs (§ 7 GDO) und den gutgläubigen Erwerb von Grundstücken (§ 8 GDO) gelten gemäß § 295 Abs. 2 ZGB und § 16 GDC<sup>8</sup> auch für Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen, die sich nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers befinden, sondern eine(n) anderen Eigentümer gehören und die gemäß den Rechtsvorschriften auf besonderen Grundbuchblättern (Gebäudegrundbüchern) nachgewiesen werden oder für die ein Vermerk im Grundbuch des betreffenden Grundstücks eingetragen steht. Solche „rechtlich selbständigen“ Bauwerke sind insbesondere:

- die auf volkseigenen Grundstücken befindlichen Ein- und Zweifamilienhäuser (Eigenheime) oder gewerblich genutzten Gebäude, deren Eigentümer Bürger sind, denen an den volkseigenen Grundstücken im Grundbuch eingetragene Nutzungsrechte zustehen,<sup>8</sup>
- Eigenheime, die auf zunächst genossenschaftlich genutzten Bodenflächen errichtet wurden, wenn dem Eigentümer des Eigenheims ein von der LPG zugewiesenes und vom Rat der Stadt oder Gemeinde bestätigtes Nutzungsrecht zusteht,<sup>9</sup>
- die von den volkseigenen Betrieben, staatlichen Organen oder Einrichtungen auf vertraglich genutzten nichtvolkseigenen Grundstücken errichteten Gebäude und baulichen Anlagen, die sich kraft Gesetzes im Volkseigentum befinden.<sup>10</sup>

1 VO über die staatliche Dokumentation der Grundstücke und Grundstücksrechte in der DDR - Grundstücksdokumentationsordnung - vom 6.11.1975 (GBl. I Nr. 43 S. 697) i.d.F. des 1. Zivilrechtsänderungsgesetzes vom 28.6.1990 (GBl. I Nr. 39 S. 524).

2 Vgl. dazu Bodenrecht, Lehrbuch 1976, S. 232, sowie Autorenkollektiv unter Leitung von G. Rohde, Bodenrecht, Berlin 1989, S. 64.

3 Vgl. dazu auch G. Straub, „Die staatliche Grundstücksdokumentation“, NJ 1976, Heft 14, S. 422 ff. (insbes. S. 423, re. Sp.).

4 Vgl. OG, Urteil vom 11.3.1977 - 2 OZK 31/76 - (NJ 1977, Heft 13, S. 424, OGZ Bd. 15 S. 103).

5 Vgl. dazu auch Bodenrecht, Lehrbuch, a.a.O., S. 232, sowie Autorenkollektiv unter Leitung von G. Rohde, Bodenrecht, a.a.O., S. 64.

6 Vgl. dazu Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch (Beck'scher Kurzkommentar, Band 7), 49. neubearbeitete Aufl., München 1990, Anm. 6b zu § 892 (S. 1057).

7 Vgl. § 2 Ziff. 3 des 1. Zivilrechtsänderungsgesetzes vom 28.6.1990 (GBl. I Nr. 39 S. 524).

8 Vgl. dazu §§ 287 ff., insbes. § 288 Abs. 4 ZGB; das Gesetz über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14.12.1970 (GBl. I Nr. 24 S. 372), insbes. dessen § 4; das Gesetz über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 7.3.1990 (GBl. I Nr. 18 S. 157), insbes. dessen §§ 1, 2 und 4; sowie auch das inzwischen aufgehobene Gesetz über den Verkauf volkseigener Eigenheime, Miteigentumsanteile und Gebäude für Erholungszwecke vom 19.12.1973 (GBl. I Nr. 58 S. 578) und das inzwischen ebenfalls aufgehobene Gesetz über den Verkauf volkseigener Eigenheime und Siedlungshäuser vom 15.9.1954 (GBl. Nr. 81 S. 784).

9 Vgl. dazu §§ 291 ff., insbes. § 292 Abs. 3 ZGB i.V.m. der VO über die Bereitstellung von genossenschaftlich genutzten Bodenflächen zur Errichtung von Eigenheimen auf dem Lande vom 9.9.1976 (GBl. I Nr. 35 S. 426, Ber. Nr. 42, S. 500), insbes. deren §§ 3 und 4.

10 Vgl. dazu § 459 Abs. 1 Satz 1 ZGB i.V.m. der VO über die Sicherung des Volkseigentums bei Baumaßnahmen von Betrieben auf vertraglich genutzten nichtvolkseigenen Grundstücken vom 7.4.1983 (GBl. I Nr. 12 S. 129), insbes. deren §§ 8 und 10.