

Gericht: Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt 12. Zivilsenat
Entscheidungsdatum: 24.05.2017
Aktenzeichen: 12 Wx 31/17
ECLI: ECLI:DE:OLGNAUM:2017:0524.12WX31.17.00
Dokumenttyp: Beschluss
Quelle: 

Normen: § 144 Abs 2 Nr 1 BauGB, § 928 BGB

Voraussetzungen für einen Eigentümereintrag im Grundbuch: Aneignung eines herrenlosen und im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet belegenen Grundstücks

Leitsatz

Für die Eintragung eines Eigentümers infolge Aneignung eines herrenlosen und im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet belegenen Grundstücks bedarf es keiner schriftlichen Genehmigung der Gemeinde nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.(Rn.5)

Verfahrensgang

vorgehend AG Zeitz, 17. März 2017, XX

Tenor

Auf die Beschwerde des Beteiligten wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Zeitz - Grundbuchamt - vom 17. März 2017 aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, den Vollzug des Antrages auf Eigentumsumschreibung nicht aus den Gründen der Zwischenverfügung vom 17. März 2017 zu verweigern.

Der Gegenstandswert für das Beschwerdeverfahren beträgt 10,00 €.

Gründe

I.

- 1 G. W. hat, eingetragen am 28. November 2007, sein Eigentum an dem im Grundbuch von O. des Amtsgerichts Zeitz Blatt 871 (zuvor Blatt 304) eingetragenen Grundstück (Flurstück 59/0) durch Verzicht (§ 828 Abs. 1 BGB) aufgegeben. Zuvor war am 29. Dezember 2004 in Abteilung II des Grundbuchs von O. Blatt 304 und sodann übertragen in das Grundbuch von O. Blatt 871 eingetragen worden, dass ein Sanierungsverfahren durchgeführt wird. Am 28. November 2013 hat das Land Sachsen-Anhalt, vertreten

durch den Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt, erklärt, dass es auf sein Aneignungsrecht hinsichtlich des o.g. Flurstücks verzichtet.

- 2 Mit Schriftsatz vom 28. Februar 2017 hat der Verfahrensbevollmächtigte gemäß § 15 GBO bei dem Amtsgericht Zeitz, Grundbuchamt beantragt, der beigefügten unterschiftsbeglaubigten Erklärung des Beteiligten vom 27. Februar 2017 zu entsprechen, wonach dieser beantragt, ihn als Eigentümer des o.g. Grundbesitzes einzutragen. Das Grundbuchamt hat den Beteiligten mit Beschluss vom 17. März 2017 darauf hingewiesen, dass der beantragten Eigentumsumschreibung ein Hindernis entgegenstehe, und zu deren formgerechter Behebung eine Frist von zwei Monaten bestimmt. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB nachzureichen sei.
- 3 Hiergegen hat der Beteiligte mit Schreiben vom 29. März 2017 mit der Begründung Beschwerde eingelegt, dass es sich um keinen genehmigungspflichtigen Rechtsvorgang handle. Die Aneignung eines herrenlosen Grundstücks sei keine rechtsgeschäftliche Veräußerung in dem Sinne, dass ein Recht von einem Rechtsträger auf einen anderen Rechtsträger übertragen werde. Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt gelte auch nach dem Zweck des § 144 BauGB nicht. Vielmehr diene im Ergebnis der Aneignung die Möglichkeit des Heranziehens eines neuen Berechtigten gerade dem Fortgang der Sanierung. Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen und das Verfahren dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass das Aneignungsrecht ein dingliches Recht eigener Art sei. Daher sei in Anlehnung an die Entscheidung des Oberlandesgerichts Jena vom 18. September 2006 zur Genehmigungsbedürftigkeit der Aufgabe des Eigentums an einem Grundstück auch für das Aneignungsrecht an einem Grundstück nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Genehmigungsbedürftigkeit anzunehmen.

II.

- 4 Die nach § 71 Abs. 1 GBO statthafte und auch im Übrigen zulässige Beschwerde des Beteiligten ist in der Sache begründet und führt zur Aufhebung der Zwischenverfügung vom 17. März 2017.
- 5 Die Voraussetzungen für deren Erlass haben nicht vorgelegen. Das Grundbuchamt durfte die Eintragung des Beteiligten als Eigentümer nicht von der Vorlage einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144 BauGB abhängig machen. Für die Eintragung eines Eigentümers infolge Aneignung eines herrenlosen und im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet belegenen Grundstücks bedarf es keiner schriftlichen Genehmigung der Gemeinde nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks ist der Genehmigungspflicht unterworfen. Veräußerung ist das dingliche Erfüllungsgeschäft (§§ 873, 925 BGB), durch das das Eigentum an einem Grundstück von

einem Eigentümer auf einen anderen übergeht (z. B. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Oktober 2016, Rdn. 28 zu § 144 BauGB). Im Falle der Aneignung kommt es zu keiner Übertragung des Rechts von einem Rechtsträger auf den anderen, zumal nicht im Wege eines Rechtsgeschäfts.

- 6 Der Zweck der Vorschrift des § 144 BauGB gebietet aber auch keine entsprechende Anwendung auf die hier in Rede stehende Aneignung herrenlosen Grundbesitzes. Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt hat den Zweck, das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen durch Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge abzusichern und der Gemeinde einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung ihrer Ziele und Zwecke der Sanierung einzuräumen. Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt dient auch zugleich dem Schutz der Beteiligten. Diese werden daran gehindert, Vorhaben durchzuführen, Teilungen von Grundstücken vorzunehmen oder Rechtsgeschäfte abzuschließen, die sich beim weiteren Fortgang der Sanierung als verfehlt erweisen (z. B. Krautzberger, a.a.O., Rdn. 2 zu § 144 BauGB). Hieran gemessen bedarf es im vorliegenden Fall keines Genehmigungsvorbehalts, um ein geordnetes Sanierungsverfahren zu ermöglichen. Die Aneignung eines im Sanierungsgebiet belegenen und bislang herrenlosen Grundstücks dient vielmehr uneingeschränkt einer geordneten Durchführung der Sanierung, ohne dass Störungen oder Erschwerungen zu befürchten sind. Ein Grundstück, das bislang außerhalb jeglicher Verantwortung eines Eigentümers stand, erhält nämlich im Wege der Aneignung überhaupt erst einen Rechtsträger, der den Anforderungen der Sanierungssatzung zu entsprechen hat.
- 7 Dies widerspricht auch nicht den von dem Oberlandesgericht Jena (OLGR Jena 2006, 933) aufgestellten Grundsätzen, wonach die Aufgabe des Eigentums an einem Grundstück (§ 828 Abs. 1 BGB) in einem förmlich ausgewiesenen Sanierungsgebiet der Grundbuchsperrung unterliegt und damit der sanierungsrechtlichen Genehmigung der Gemeinde bedarf. Die im vorliegenden Fall zu würdigende Konstellation weicht davon grundlegend ab. Die Aufgabe des Eigentums führt, soweit der Fiskus nicht irgendwann von seinem Aneignungsrecht Gebrauch macht, grundsätzlich erst einmal zur Herrenlosigkeit des Grundstücks. Fehlt aber ein verantwortlicher Rechtsträger, kann dies bei der Durchführung der Sanierung ohne Frage zu Problemen führen. Deshalb könnte es - der Senat hat dies hier nicht zu entscheiden - gerechtfertigt sein, die Aufgabe des Eigentums von der sanierungsrechtlichen Genehmigung abhängig zu machen. Im vorliegenden Fall begünstigt die Ausübung des Aneignungsrechts aber gerade die Durchführung der Sanierung bezogen auf das bislang herrenlose Grundstück, weil nun ein Grundeigentümer für die Beachtung der Sanierungssatzung die Verantwortung trägt.

III.

- 8 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil der Beteiligte mit seiner Beschwerde obsiegt hat und Gebühren und Auslagen insoweit nicht erhoben werden (§ 25 Abs. 1

GNotKG). Die Festsetzung des Geschäftswertes für das Beschwerdeverfahren beruht auf §§ 79 Abs. 1, 61 Abs. 1, Abs. 2, 36 Abs. 1 GNotKG.

9 gez. Dr. Fichtner gez. Bode gez. Krogull