

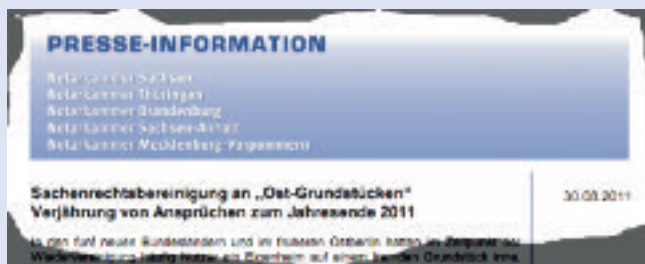
Verjähren am 31. Dezember 2011 die Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz tatsächlich?

In einer Pressemitteilung der Bundesnotarkammer von August dieses Jahres wurde darauf hingewiesen, dass Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG) zum Jahresende 2011 verjähren sollen. Dies wurde erst aufgrund einer erneuten Veröffentlichung durch die Brandenburger Notarkammer allgemein beachtet.

Gemeint ist der Anspruch des Nutzers eines zu DDR-Zeiten auf fremdem Grundstück errichteten oder wesentlich erweiterten Einfamilienhauses auf Ankauf oder Bestellung eines Erbbaurechts an dem Grundstück. Außerdem sind diejenigen betroffen, die einen Kaufvertrag mit einer staatlichen Stelle schlossen oder anbahnten, der Vertrag aber nie vollzogen wurde. Das SachenRBERG verfolgt das Ziel, die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse und Erwartungen der Beteiligten zu verbinden.

Die Notarkammern behaupten nun, dass Ansprüche nur noch bis zum 31. Dezember 2011 geltend gemacht werden können. Anschließend seien sie verjährt. Es wird den Betroffenen zur Einleitung eines notariellen Vermittlungsverfahrens geraten, um den Ablauf der Verjährungsfrist zu hemmen.

Dabei wird nicht erklärt, weshalb die Verjährungsfrist ablaufen sollte und dass die Ansprüche durchaus auch (noch) nicht der Verjährung unterliegen könnten. Fristbeginn war nach einer Rückrechnung einer zehnjährigen Frist also im Jahr 2002. Am 1. Januar 2002 trat die Schuldrechtsreform in Kraft und mit ihr eine tiefgreifende Veränderung des Verjährungsrechts. Seitdem verjähren tatsächlich Ansprüche auf Übertragung des Eigentums oder der Begründung dinglicher Rechte (zum



Beispiel ein Erbbaurecht) an einem Grundstück innerhalb einer Frist von zehn Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Entstehung des Anspruchs (Paragraph 196 BGB). Mithin kommt es auf den Zeitpunkt der Entstehung des Anspruches an – eine Frage, der sich die Notarkammer nicht annimmt.

Sie geht wohl davon aus, dass die Ansprüche sämtlichst mit Inkrafttreten des SachenRBERG entstanden sind. Auch wenn das für viele in Betracht kommende Anwendungsfälle zutreffen könnte, so verkennt die Kammer, dass sich Eigentümer und Nutzer in ebenso vielen Fällen erst viel später, insbesondere nach der Rückübertragung der Grundstücke, gegenübergetreten sind. Hinzu kommt, dass aufgrund der auch von der Kammer genannten hohen Zahl an inzwischen geregelten Fällen nur noch eine ganz geringe Zahl derer verblieben ist, die trotz klarer Sach- und Rechtslage das Recht am Grundstück noch nicht bereinigt haben. Die meisten der unregelmäßig beruhen auf der noch nicht oder erst spät vollzogenen Rückübertragung der Grundstücke. Diese werden eben nicht durch die Einleitung eines Vermittlungsverfahrens noch vor Jahresende zu bereinigen sein. Dort, wo die Rückübertragung noch aussteht, ist ohnehin kein Antrag auf die Einleitung eines notariellen Vermittlungsverfahrens möglich.

Gerade in unserer Region sind

nicht wenige Nutzer mit der Situation konfrontiert, dass ein Grundstückseigentümer, demgegenüber ein solcher Anspruch geltend zu machen wäre, gar nicht existiert, weil das Grundstück verstaatlicht wurde und ein Rückübertragungsverfahren noch nicht rechtskräftig abgeschlossen ist. Hier kann schon nach dem Gedanken des Gesetzes ein Anspruch gar nicht entstanden sein, also auch nicht verjähren. Entsprechendes gilt auch für die Fälle, in denen die Rückübertragung nicht vor dem 1. Januar 2002 erfolgte, der Anspruch also noch innerhalb einer Zeitspanne von weniger als zehn Jahren entstand. Er verjährt dann auch nicht am Jahresende, sondern erst nach Ablauf der Frist von zehn Jahren seit der Rückübertragung.

Im Übrigen berücksichtigt die Notarkammer nicht, dass nach Artikel 233 Paragraph 2 a

EGBGB das Besitzrecht des Nutzers am Grundstück so lange bestehen bleibt, bis das Rechtsverhältnis nach dem SachenRBERG bereinigt ist. Hierauf findet die Verjährungsregel keine Anwendung. Man wird gespannt sein dürfen, wie die Rechtsprechung den offenkundigen Konflikt auflösen wird.

Bevor der Nutzer also die kostenpflichtigen Leistungen des Notars in Anspruch nimmt, um ein teures Vermittlungsverfahren durchzuführen, sollte er zunächst die Beratung über die Rechtsanwältinnen unserer Arbeitsgruppe im Landesverband oder die Mieter- und Nutzervereinigung „Der Teltow“ e. V. in Anspruch nehmen, die auf die Prüfung der Verjährungsfrage und der Möglichkeiten der Hemmung gerichtet ist, wenn überhaupt Ansprüche in Betracht kommen. Außerdem werden die Berater den Rechtsgedanken des Gesetzes berücksichtigen und mit dem Eigentümer in Verbindung treten. Entstehen hierdurch ernsthafte Vertragsverhandlungen, ist der Lauf der Verjährung ebenso wirksam gehemmt.

RA Alf Zedler
Leiter der AG Recht
Mitglied im VMNE „Der Teltow“

Frohe Weihnachten und ein gesundes, glückliches und erfolgreiches Jahr 2012 wünscht der Landesvorstand des DMB Land Brandenburg, vertreten durch seinen Vorsitzenden Dr. Rainer Radloff und dessen Stellvertreter Sepp Trätliuer allen Mitglieder und Aktiven in den brandenburgischen Mietervereinen.



Mieterverein Brandenburg gibt Tipps zu Energieeinsparung und Klimaschutz

Vom 13. bis 15. Oktober konnten sich die Brandenburger über Neuheiten, Trends und praktische Lösungen zu erneuerbaren, effizienten und zukunftsweisenden Energien auf der Brandenburger Energiemesse informieren. An den drei Veranstaltungstagen voller Energie

im Beetzsee-Center informierten und berieten Fachleute verschiedener Branchen. Das umfangreiche Messeangebot der zwölf Aussteller bot auch Tipps der Verbraucherberatung und Fachvorträge zu Energiesparthemen. Kinder hatten ihre helle Freude, wenn sie in die Pedale traten und

mit der gewonnenen Energie Wasser zum Kochen bringen konnten. Viel Interesse fanden auch die Informationen des Mietervereins Brandenburg. ■

Sehr geehrte Mitglieder des Babelsberger Mietervereins,

zwei erfolgreiche Jahre – seit unserer feierlichen Mitgliederversammlung aus Anlass unseres 20-jährigen Bestehens – liegen hinter uns.

Für den Vorstand, den Beirat und die Geschäftsstelle war es eine angenehme Zeit mit Ihnen.

Ich wünsche Ihnen und Ihren Familien ein beschauliches Weihnachtsfest und für das neue Jahr viel Gesundheit und Schaffenskraft.

Ich würde mich freuen, wenn wir uns zur Mitgliederwahlversammlung am 12. Mai 2012 im „Bürgerhaus am Schlaatz“ wiedersehen. Wir könnten die Gelegenheit nutzen, um gemeinsam über Sie zum Mietrecht interessierende Fragen – unter anderem zum wohnungspolitischen Konzept der Landeshauptstadt, zum Mietspiegel der Landeshauptstadt, zur „Entwicklung“ der Betriebskosten etc. – zu sprechen.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. jur. Reinhard Schuster, Vorsitzender

Etappensieg in Werder



In der Juni-Ausgabe der MieterZeitung berichteten wir über hohe Mieterhöhungen in Werder. Im Scheunhornweg wurden nach Aussage des zuständigen Amtsrichters 55 Mieter auf Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen verklagt. Für die im Mieterschutzverein Potsdam-Mittelmark organisierten Mieter konnten die Klagen zunächst abgewehrt werden. Die Gegenseite stellte keine Anträge, so dass gegen sie Versäumnisurteile ergingen. Die Sache ist aber noch nicht

Brandenburgische Mietervereine stellen sich vor

Mieterverein Fläming
14913 Jüterbog,
Zinnaer Straße 23/24

E-Mail:
mvflaeming@freenet.de
Sprechstunden in Jüterbog:

Erster und dritter
Dienstag im Monat, 14.30
bis 18.30 Uhr

Telefon in dieser Zeit:
0 33 72/40 15 34

**Sprechstunden in
Luckenwalde:**

Zweiter Montag im Monat,
15.00 bis 17.00 Uhr

Vierter Montag im Monat,
17.00 bis 19.00 Uhr

Telefon in dieser Zeit:
0 33 71/67 22 95



Daten von OpenStreetMap

ausgestanden, da die Vermieterin Einspruch einlegte. Hintergrund dürfte die vom Amtsrichter vertretene Auffassung sein, auf Werder den Mietspiegel der Stadt Potsdam anzuwenden, obwohl diese beiden Städte nicht vergleichbar sind. Bei Anwendung des Potsdamer Mietspiegels wird ein weiteres Ansteigen der Mieten in Werder auf Großstadtniveau nur noch durch einen eigenen Mietspiegel zu verhindern sein, der die realen Mieten in Werder wiedergibt.

Ilka Stolle