

BGH BILLIGT GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERN BEI UNZUMUTBARER VERZÖGERUNG DER EINTRAGUNG IM GRUNDBUCH GRUNDSÄTZLICH SCHADENSERSATZANSPRÜCHE ZU

24.01.2007 Fachinformation

Der BGH hat durch Urteil vom 11. Januar 2007 - III ZR 302/05 - über die Frage entschieden, inwieweit einem Grundstückseigentümer Schadenersatz oder Entschädigungsansprüche wegen einer unzumutbaren Verzögerung der beantragten Eintragung im Grundbuch zustehen. Bislang liegt zu dem Urteil lediglich eine Pressemitteilung des BGH vor. Nach dieser handelt es sich bei dem zugrunde liegenden Fall um Schadenersatzansprüche eines Bauträgers, der auf seinem Grundstück Eigentumswohnungen gebildet und diese an Interessenten verkauft hatte. Die Kaufpreiszahlungen sollten, wie vielfach üblich, erfolgen, wenn zugunsten der Käufer Vormerkungen im Grundbuch zur Sicherung ihrer Ansprüche auf Eigentumsübertragung eingetragen waren. Der dafür zuständige Rechtspfleger des Amtsgerichtes war jedoch überlastet und trug die Vormerkungen erst nach einem Jahr und acht Monaten ein. Wegen des dem insolvent gewordenen Bauträger entstandenen Zinsschadens klagte nunmehr die finanzierende Sparkasse, der die Ersatzansprüche abgetreten worden waren, von dem Bundesland Schadenersatz in Höhe von zunächst 450.000,- Euro. Das Landgericht hatte die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hatte ihr stattgegeben. Der BGH hat das Berufungsurteil des OLG (11 U 145/04) schließlich aufgehoben und das Verfahren zur erneuten Prüfung zurückverwiesen. Allerdings hat er die geltend gemachten Ersatzansprüche dem Ansatz nach grundsätzlich bejaht. Der BGH führt aus, dass jede Behörde die Amtspflicht habe, Anträge mit der gebotenen Beschleunigung zu bearbeiten. Sei dies etwa wegen Überlastung des zuständigen Beamten nicht gewährleistet, so hätten nicht nur die zuständige Behörde (Amtsgericht), sondern auch die übergeordneten Stellen (Landesgericht, Oberlandesgericht, Justizministerien) im Rahmen ihrer Möglichkeiten Abhilfe zu schaffen. Bei den hier in Rede stehenden unzumutbaren Verzögerungen von Eintragungsanträgen komme außer dem Amtshaftungsanspruch noch ein Anspruch des Grundstückseigentümers auf angemessene Entschädigung für die entgangene Nutzung seines Eigentums aus dem Gesichtspunkt des so genannten "enteignungsgleichen Eingriffs" in Betracht. Die Voraussetzungen eines solchen Anspruches sieht der BGH für gegeben an. Da der BGH die Sachlage noch nicht für vollständig geklärt hielt, verwies er den Rechtsstreit an das OLG zurück. Insbesondere sei offen, inwieweit die anderen übergeordneten Stellen in der Lage gewesen seien, Abhilfe zu schaffen. Soweit es dagegen um die Zuweisung von Haushaltsmitteln und Stellen an die Gerichte durch den Haushaltsgesetzgeber gehe, hielt der BGH an seiner ständigen Rechtsprechung fest, wonach auf eine etwaige Pflichtverletzung des Gesetzgebers ein Schadenersatzanspruch des Bürgers nicht gestützt werden könne. Das Urteil wird bei den Behörden, Gerichtsinstanzen und Ministerien sicherlich einige Unruhe verursachen. Sobald es im vollständigen Wortlaut vorliegt, wird es in die BBU-Medien eingestellt. Die Mitgliedsunternehmen können die Pressemitteilung des BGH 04/07 als PDF-Datei abrufen. Pressemitteilung des BGH 04/07

Downloads

<https://bbu.de/beitraege/bgh-billigt-grundstueckseigentuemern-bei-unzumutbarer-verzoegerung-der-eintragung-im-grundbuch-grundsatzlich-schadensersatzansprueche-zu>