

J.A. Pye (Oxford) Ltd. und J.A. Pye (Oxford) Land Ltd. gg. das Vereinigte Königreich

Urteil vom 30.8.2007
Große Kammer
Bsw. Nr. 44.302/02

Verlust des Eigentums an einem Grundstück durch Ersitzung

Art. 1 1. Prot. EMRK

Sachverhalt:

Die bf. Gesellschaft *J.A. Pye (Oxford) Land Ltd.* ist die ins Grundbuch eingetragene Eigentümerin eines landwirtschaftlichen Grundstücks in Berkshire. Sie hatte die Liegenschaft 1986 von der ErstBf. *J.A. Pye (Oxford) Ltd.* übernommen. Bis Ende 1983 wurde die 23 ha umfassende Fläche von Herrn und Frau Graham, den Eigentümern eines benachbarten Grundstücks, aufgrund einer Weidevereinbarung benützt. Am 20.12.1983 informierten die Bf. die Grahams vom bevorstehenden Auslaufen der Nutzungsvereinbarung und forderten sie auf, das Grundstück zu räumen. Im Jänner 1984 lehnten die Bf. den erneuten Abschluss einer Weidevereinbarung mit den Grahams ab.

Trotz des Auslaufens der Nutzungsvereinbarung und der Ende 1983 erfolgten Aufforderung, das Grundstück zu räumen, wurde dieses von den Grahams weiter als Weide genutzt. Sie wurden nicht wieder aufgefordert, das Land zu räumen oder für die Nutzung zu zahlen. Im Juni 1984 verkauften die Bf. den Grahams das auf dem Grundstück zu erntende Gras. Im Dezember desselben Jahres erkundigten sich diese bei den Bf., ob sie weiterhin Heu ernten oder eine neuerliche Weidevereinbarung abschließen könnten. Nachdem sie keine Antwort erhielten, unternahmen die Grahams keine weiteren Versuche, die bf. Gesellschaften zu kontaktieren. Von September 1984 bis 1999 bewirtschafteten die Grahams das Land ohne Erlaubnis der Bf.

1997 ließ Herr Graham im Grundbuch eine Vormerkung (*caution*) gegen das Eigentumsrecht der Bf. eintragen, da er durch unberechtigten Besitz (*adverse possession*) einen Eigentumstitel an dem Grundstück erlangt habe. Am 30.4.1998 beantragten die Bf. beim *High Court* die Streichung der Vormerkung. Am 20.1.1999 strengten sie ein weiteres Verfahren zur Wiedererlangung des Besitzes an dem Grundstück an.

Die Grahams bestritten die Ansprüche der Bf. unter Berufung auf das Verjährungsgesetz (*Limitations Act*) 1980 und das Grundbuchsgesetz (*Land Registration Act*) 1925, wonach eine Klage auf Wiedererlangung eines Grundstücks nach zwölf Jahren des unberechtigten Besitzes durch eine andere Person nicht mehr erhoben werden könne.¹

Der *High Court* entschied am 4.2.2002 zugunsten der Grahams. Das Gericht stellte fest, das Grundstück befinde sich seit September 1984 im unberechtigten Besitz der Grahams, weshalb das Eigentum der Bf. erloschen sei.¹ Der entscheidende Richter merkte jedoch selbst an, dass dieses durch das Gesetz vorgegebene Ergebnis „unlogisch und unverhältnismäßig“ sei.

Der *Court of Appeal* behob dieses Urteil, woraufhin sich die Grahams an das *House of Lords* wandten. Dieses gab der Berufung am 4.7.2002 statt und bestätigte die Entscheidung des *High Court*, wonach die Grahams Eigentum an dem Grundstück erworben hätten.

Der Wert des Grundstücks ist umstritten. Während die Bf. ihren Verlust mit über GBP 10.000.000,- beziffern, geht die Regierung von einem Viertel dieses Werts aus.

Rechtsausführungen:

Die Bf. behaupten eine Verletzung von Art. 1 1. Prot. EMRK (*Recht auf Achtung des Eigentums*).

1) Nach den einschlägigen Bestimmungen konnte der Eigentümer nach zwölf Jahren des unberechtigten Besitzes (d.h. des Besitzes ohne Eigentumstitel) durch eine andere Person keine Klage mehr auf Wiedererlangung seines Grundstücks einbringen. Der Ersitzer erlangte dadurch einen Eigentumstitel und das Eigentum des früheren Eigentümers erlosch. Nach dem Grundbuchsgesetz (*Land Registration Act*) 2002 kann ein unberechtigter Besitz den Eigentumstitel eines eingetragenen Eigentümers nur mehr dann beseitigen, wenn dieser dem Antrag des Ersitzers auf Registrierung als Eigentümer nicht widerspricht.

Zur behaupteten Verletzung von Art. 1 1. Prot. EMRK:

Die Bf. bringen vor, der Wegfall ihres Eigentums wegen eines zwölfjährigen unberechtigten Besitzes stelle einen ungerechtfertigten Eingriff in ihr Recht auf Achtung des Eigentums dar.

Die IV. Kammer erklärte in ihrem Urteil vom 15.11.2005 Art. 1 1. Prot. EMRK für anwendbar und erachtete den Verlust des Eigentums an dem Grundstück als Eingriff in die durch diese Bestimmung geschützten Rechte der Bf. Angesichts des Fehlens einer Entschädigung sowie eines Schutzes des Eigentums der Bf. im Verfahren über die Übertragung der Eigentumsrechte sah die Kammer keinen gerechten Ausgleich zwischen den öffentlichen Interessen und jenen der Bf. und stellte eine Verletzung von Art. 1 1. Prot. EMRK fest.

1. Allgemeine Überlegungen:

Die Beschwerde richtet sich gegen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen über Einschränkungen von Klagen und über Grundbucheintragungen. Während die gerichtlichen Entscheidungen ein Beispiel dafür darstellen, wie diese Gesetze angewendet werden, wendet sich die Beschwerde nicht gegen die Art der Rechtsanwendung durch die Gerichte. Der GH wird seine Aufmerksamkeit daher in erster Linie auf die angefochtene Gesetzgebung selbst richten, wenngleich die Konsequenzen ihrer Anwendung ebenfalls berücksichtigt werden müssen.

Die Verantwortlichkeit der Regierung besteht daher nicht in einer direkten Zurechenbarkeit eines gegen die Bf. gerichteten Aktes der Exekutive oder Legislative, sondern eher in ihrer Verantwortlichkeit für eine Gesetzgebung, die in einer Auseinandersetzung zwischen privaten Individuen auf den Plan tritt. Die einschlägigen Gesetze wurden auf die Bf. nur angewendet, weil die schon zuvor bestehenden Voraussetzungen für den Eigentumserwerb durch unberechtigten Besitz erfüllt waren.

2. Anwendbarkeit von Art. 1 1. Prot. EMRK:

Die Regierung brachte vor, die Beschwerde solle nicht unter Art. 1 1. Prot. EMRK, sondern ausschließlich unter Art. 6 EMRK behandelt werden, weil der Eingriff in das Eigentum der Bf. weder zugunsten der Regierung erfolgt sei, noch ein Fall eines gesetzlich vorgesehenen Eigentumstransfers zu einem sozialpolitischen Zweck vorliege. Der Eingriff in das Eigentum der Bf. beruhe ausschließlich auf den Handlungen von Privatpersonen.

Der GH findet in seiner bisherigen Rechtsprechung keine Anhaltspunkte dafür, dass

der vorliegende Fall nur unter Art. 6 EMRK geprüft werden sollte. Es wäre ungewöhnlich, würde es der GH ablehnen, eine Beschwerde unter einer Bestimmung zu prüfen, nur weil sie geeignet wäre, unter einem anderen Artikel unterschiedliche Fragen aufzuwerfen. Der GH stimmt der Kammer zu, dass die Prüfung einer Beschwerde unter Art. 1 1. Prot. EMRK grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist, wenn sie sich gegen die gesetzliche Regelung von Eigentumsrechten richtet.

Im vorliegenden Fall waren die Bf. die Nießbrauchsberechtigten (*beneficial owner*) an dem Grundstück, da sie im Grundbuch als Eigentümer eingetragen waren. Das Land war nicht Gegenstand eines Vorkaufsrechts, sondern unterlag dem allgemeinen Grundstücksrecht, durch welches die Eigentumsrechte der Bf. notwendigerweise beschränkt wurden.

Dennoch bleibt zu beachten, dass die Bf. als Ergebnis der Anwendung des Verjährungsgesetzes und des Grundbuchgesetzes die Nießbrauchsberechtigung an 23 ha landwirtschaftlicher Fläche verloren. Der GH erachtet die Schlussfolgerung der Kammer, dass Art. 1 1. Prot. EMRK anwendbar ist, als unausweichlich.

3. Die Art des Eingriffs:

Die bf. Gesellschaften verloren ihr Grundstück als Resultat der Geltung der allgemein anwendbaren Regeln über Verjährungsfristen für Klagen zur Wiedererlangung von Grundstücken. Diese Vorschriften sahen vor, dass im Fall von registriertem Land der Eigentumstitel mit Ablauf der Verjährungsfrist zwar nicht erlosch, aber dass der eingetragene Eigentümer das Grundstück nunmehr treuhänderisch für den unberechtigten Besitzer innehave.

Die gesetzlichen Bestimmungen, die zum Verlust der Nießbrauchsberechtigung der Bf. führten, zielten nicht darauf ab, Eigentümern ihr Eigentum zu entziehen, sondern eher darauf, Fragen von Eigentumstiteln in einem System zu regeln, in dem ein zwölfjähriger unberechtigter Besitz ausreichte, um das Recht des früheren Eigentümers, den Besitz zurückzuerlangen, auszulöschen und der neue Eigentumstitel auf dem Grundsatz beruhte, dass ein längerer unbekämpfter Besitz einen Eigentumstitel verlieh. Die im Fall der Bf. angewendeten Bestimmungen gehörten zum allgemeinen Grundstücksrecht und dienten unter anderem der Regelung von Verjährungsfristen zwischen Privatpersonen im Zusammenhang mit der Benützung und dem Eigentum an Grundstücken. Die bf. Gesellschaften waren daher nicht von einer *Entziehung des Eigentums* iSv. Art. 1 Abs. 1

2. Satz 1. Prot. EMRK betroffen, sondern eher von einer *Regelung der Benutzung* von Grundstücken iSv. Art. 1 Abs. 2 1. Prot. EMRK.

4. Das Ziel des Eingriffs:

Die anwendbaren Bestimmungen des Grundbuchgesetzes und des Verjährungsgesetzes dienen der Anwendung der Verjährungsfrist für Klagen zur Wiedererlangung von Grundstücken und der Regelung der daraus resultierenden Situation, in der der Eigentümer den Besitz nicht mehr erlangen konnte und der unberechtigte Besitzer lange genug im Besitz des Grundstücks war, um einen Eigentumstitel zu begründen.

Der GH hat im Zusammenhang mit Art. 6 EMRK bereits festgestellt, dass Verjährungsfristen unter anderem der Rechtssicherheit dienen und damit im allgemeinen Interesse liegen. Diese Überlegungen gelten auch unter Art. 1 1. Prot. EMRK. Nach Ansicht des GH dient die zwölfjährige Verjährungsfrist für Klagen auf Wiedererlangung von Grundstücken einem legitimen Ziel im allgemeinen Interesse.

Was das Bestehen eines allgemeinen Interesses am Erlöschen des Eigentumstitels betrifft, wird der GH angesichts des weiten Ermessensspielraums, der den Staaten im Bereich der Sozial- und Wirtschaftspolitik zukommt, das Urteil des Gesetzgebers darüber, was im öffentlichen Interesse liegt, respektieren, solange es nicht offensichtlich einer sachlichen Grundlage entbehrt.

In vielen Staaten bestehen Mechanismen zur Übertragung von Eigentum aufgrund von Grundsätzen, die denen des unberechtigten Besitzes im System des *common law* ähnlich sind, und in denen die Eigentumsübertragung ohne Entschädigung erfolgt.

Die Nutzung und Übertragung von Eigentum wird in den verschiedenen Ländern unterschiedlich geregelt, wobei die entsprechenden Bestimmungen Ausdruck sozialpolitischer Entscheidungen sind. Selbst wenn Grundstückseigentum registriert wird, muss es dem Gesetzgeber offenstehen, einem längeren, unangefochtenen Besitz größere Bedeutung beizumessen als dem formalen Akt der Registrierung. Es entbehrt nicht einer sachlichen Grundlage, wenn ein Eigentumstitel in Fällen erlischt, in denen der frühere Eigentümer aufgrund der Anwendung des Gesetzes nicht mehr in der Lage ist, den Besitz an seinem Grundstück zurückzuerlangen. Daher bestand sowohl an der Verjährungsfrist selbst als auch am mit dem Ablauf dieser Frist verbundenen Erlöschen des Eigentumstitels ein allgemeines Interesse.

5. Wurde ein gerechter Ausgleich getroffen?

In Hinblick auf die *Regelung der Benutzung* des Eigentums muss ein vernünftiges Verhältnis zwischen den eingesetzten Mitteln und den verfolgten Zielen bestehen.

Die Kammer stellte in ihrem Urteil fest, dass die einschlägigen Bestimmungen darüber hinausgingen, die Bf. bloß von der Anrufung der Gerichte zur Wiedererlangung des Besitzes an ihrem Eigentum auszuschließen. Der GH akzeptiert hingegen die Ansicht der innerstaatlichen Gerichte, wonach durch die Beendigung des Eigentumstitels des eingetragenen Eigentümers im Falle der Verjährung der Klage auf Rückgabe des Grundstücks nur die jeweiligen Rechtspositionen geregelt werden, nämlich indem bestätigt wird, dass die Person, die durch zwölfjährigen unberechtigten Besitz einen Titel erlangt hat, der Eigentümer ist.

Die Kammer erachtete die Verjährungsfrist als relativ lange, ohne dies jedoch anhand des von den Parteien vorgelegten Materials untermauern zu können. Fest steht auf jeden Fall, dass schon eine sehr geringe Aktivität seitens der Bf. Gesellschaften das Ablauf der Frist unterbrochen hätte. Hätten sie die Grahams zu einer Form der Zahlung für den Besitz des Landes aufgefordert, wäre der Besitz nicht länger „unberechtigt“ (*adverse*) gewesen. Selbst in dem unwahrscheinlichen Fall, dass sich die Grahams geweigert hätten, das Land zu räumen oder einer Vereinbarung über dessen Benutzung zuzustimmen, hätten die Bf. bloß eine Klage auf Herausgabe einbringen müssen, um die gegen sie laufende Zeit anzuhalten.

Sowohl die Kammer als auch die Bf. betonten das Fehlen einer Entschädigung. Wie der GH festgestellt hat, handelte es sich um einen Fall der *Regelung der Benutzung* und nicht um eine *Entziehung des Eigentums*, sodass die Rechtsprechung über Entschädigungen für Enteignungen nicht direkt anwendbar ist. Es wäre mit dem Konzept von Verjährungsfristen schwer vereinbar, würde man eine Entschädigung für Situationen verlangen, die durch das Versäumnis einer Partei eingetreten sind, eine Verjährungsfrist zu beachten.

Die Kammer und die Bf. wiesen auch auf das Fehlen von Rechtsbehelfen zum Schutz von eingetragenen Eigentümern hin, deren Eigentum durch den Ablauf der Verjährungsfrist erlischt. Der GH weist darauf hin, dass die Bf. nicht ohne Schutz durch Rechtsbehelfe waren. Während die Verjährungsfrist lief, wäre es ihnen – für den Fall, dass es nicht gelungen wäre, den „unberechtigten Besitz“ der Grahams durch eine Einigung mit diesen zu beenden – freigestanden, die Situation durch

eine Klage auf Wiedererlangung des Besitzes zu bekämpfen. Durch eine solche Klage wäre der Fristenlauf unterbrochen worden. Nach Ablauf der Frist wäre es ihnen offen gestanden, vor den Gerichten zu bestreiten, dass die Grahams im Sinne des Gesetzes „unberechtigten Besitz“ innehatten.

Es ist richtig, dass eingetragene Grundstückseigentümer durch das neue Grundbuchgesetz 2002 hinsichtlich der Ersitzung ihres Grundstücks besser gestellt sind, als die bf. Gesellschaften nach den in ihrem Fall noch angewendeten älteren Vorschriften. Änderungen in der Gesetzgebung in komplexen Materien wie dem Grundeigentumsrecht benötigen jedoch eine gewisse Zeit und Kritik der Rechtsprechung an der Gesetzgebung kann für sich alleine noch nicht die EMRK-Konformität der älteren Rechtslage beeinträchtigen.

Die bf. Gesellschaften behaupten, ihr Verlust sei so groß und der Gewinn der Grahams so bedeutend, dass von einem gerechten Ausgleich, wie ihn Art. 1 1. Prot. EMRK verlange, keine Rede sein könne.

Wenngleich es gezwungen wäre, von „wohl-erworbenen Rechten“ eines unberechtigten Besitzers zu sprechen, muss daran erinnert werden, dass das Recht der Landregistrierung im Vereinigten Königreich ein seit langem etabliertes System widerspiegelt, in welchem der einige Jahre dauernde Besitz einen zum Verkauf ausreichenden Titel verlieh. Solche Vorkehrungen fallen in den Ermessensspielraum eines Staates, solange sie nicht zu Resultaten führen, die so ungewöhnlich sind, dass sie die Gesetzgebung inakzeptabel machen. Der Erwerb unanfechtbaren Eigentums durch einen unberechtigten Besitzer muss einhergehen mit einem entsprechenden Verlust des Eigentumsrechts des früheren Eigentümers. Im Fall *James u.a./GB* berührte die Möglichkeit „nicht bedürftiger“ Pächter, unverhoffte Gewinne zu machen, nicht die Gesamtbetrachtung der Verhältnismäßigkeit der Gesetzgebung und auch im vorliegenden Fall muss jeder Gewinn der Grahams in diesem Licht betrachtet werden.

Es ist unbestritten, dass das von den Bf. verlorene Land einen beträchtlichen finanziellen Wert hatte. Verjährungsfristen müssen jedoch um ihren Zweck zu erfüllen unabhängig von der Höhe der Ansprüche anwendbar sein. Der Wert des Grundstücks kann sich daher in keiner Weise auf das Ergebnis des vorliegenden Falles auswirken.

Der GH kommt daher zu dem Schluss, dass der von Art. 1 1. Prot. EMRK geforderte gerechte Ausgleich im vorliegenden Fall gewahrt wurde und stellt somit fest, dass **keine Verletzung von Art. 1 1. Prot. EMRK** stattgefunden hat (10:7 Stimmen; *gemeinsames Sondervotum der Richterinnen und Richter Rozakis, Bratza, Tsatsa-Nikolovaska, Gyulumyan und Šikuta; Sondervotum von Richter Loucaides, gefolgt von Richter Kovler*).

Vom GH zitierte Judikatur:

James u.a./GB v. 21.2.1986, A/98

⇒EuGRZ 1988, 341.

AGOSI/GB v. 24.10.1986, A/108

⇒EuGRZ 1988, 513.

Gasus Dosier- und Fördertechnik GmbH/NL v. 23.2.1995, A/306-B

⇒NL 1995, 90.

Air Canada/GB v. 5.5.1995, A/316-A

⇒NL 1995, 128; ÖJZ 1995, 755.

Stubbings u.a./GB v. 22.10.1996

⇒NL 1997, 43.

Der ehemalige König von Griechenland u.a./GR v. 23.11.2000 (GK)

⇒NL 2000, 228; ÖJZ 2002, 351.

Jahn u.a./ D v. 30.6.2005 (GK)

⇒NL 2005, 176.

Anheuser-Busch Inc./P v. 11.1.2007 (GK)

⇒NL 2007, 11.

Anm.: Die IV. Kammer hatte in ihrem Urteil vom 15.11.2005 (NL 2005, 288) mit 4:3 Stimmen eine Verletzung von Art. 1 1. Prot. EMRK festgestellt.

Czech