

**letzte Aktualisierung:** 1.7.2024

BGH, Urt. v. 15.3.2024 – V ZR 224/22

**BGB §§ 199 Abs. 1 Nr. 1, 200**

**Verjährung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung; synallagmatisch verbundene Ansprüche; Beginn der Verjährungsfrist mit Fälligkeit des Anspruchs**

Die Verjährungsfrist für synallagmatisch verbundene Ansprüche aus einem Vertragsverhältnis beginnt erst mit der Fälligkeit des jeweiligen Anspruchs. Für den Anspruch des Käufers auf Eigentumsverschaffung an einem Grundstück, der nach den vertraglichen Bedingungen nicht sofort fällig ist, beginnt die Verjährungsfrist nicht schon mit Vertragsschluss, sondern erst mit der Fälligkeit. Erst dann ist der Eigentumsverschaffungsanspruch im Sinne von § 200 BGB entstanden (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 19. Mai 2006 – V ZR 40/05, NJW 2006, 2773).



Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. März 2024 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richterin Haberkamp und die Richter Dr. Hamdorf, Dr. Malik und Dr. Schmidt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird der Beschluss des Oberlandesgerichts München - 20. Zivilsenat - vom 15. November 2022 aufgehoben.

Die Sache wird zur Verhandlung und neuen Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger verkaufte der Beklagten mit notariellem Vertrag vom 20. August 2004 ein Grundstück zu einem Kaufpreis von 216.000 €. In dem Vertrag erklärten die Parteien die Auflassung und wiesen den Notar an, den Antrag auf Vollzug der Auflassung bei dem Grundbuchamt erst zu stellen, wenn der Kläger dem schriftlich zustimmt oder wenn die Beklagte bestätigt hat oder wenn dem Notar in anderer Weise nachgewiesen ist, dass der geschuldete Kaufpreis bezahlt ist; die Beklagte verzichtete auf ihr Recht, selbst den Antrag auf Eigentumsumschreibung zu stellen. Von dem Kaufpreis sollte ein Teilbetrag von

80.000 € sofort auf das Anderkonto des Notars gezahlt werden, um die Lastenfreistellung des Grundstücks zu erreichen. Aus den vertraglichen Regelungen ergibt sich, dass der Kläger beabsichtigte, mit einem Teil des Kaufpreises ein etwa gleich großes Anwesen im Umkreis von 30 km (Ersatzobjekt) zu erwerben; er sollte sich um den Erwerb bemühen, und die Beklagte sollte ihn hierbei unterstützen. Für den Fall, dass bis zum 1. September 2007 kein Ersatzobjekt gefunden wurde, sollte ein Mietvertrag für das gesamte Objekt abgeschlossen werden. Im Hinblick auf diese Regelungen wurde für den restlichen Kaufpreis Folgendes vereinbart:

- 2            „Der verbleibende Kaufpreisrest ist innerhalb von 10 Tagen zu bezahlen, nachdem der Verkäufer den Käufer zur Zahlung schriftlich aufgefordert hat. Die Aufforderung ist erst möglich nach Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen vom vorgenannten Anderkonto. Bei Aufforderung hat der Verkäufer dem Käufer die ganze oder teilweise Verwendung des Betrages zur Finanzierung des vom Verkäufer zu erwerbenden Ersatzobjekts glaubhaft zu machen. [...] Der Kaufpreisrest ist jedenfalls mit dem Ableben des Verkäufers fällig. Der Verkäufer tritt bereits heute den Anspruch auf Zahlung des Kaufpreisrestbetrages an seine Tochter (...) ab. [...]“
  
- 3            Die Beklagte zahlte den Teilbetrag des Kaufpreises von 80.000 € auf das Anderkonto des Notars. Zu ihren Gunsten wurde im September 2004 eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen. Der Erwerb eines Ersatzgrundstücks war dem Kläger bereits wenige Jahre nach Abschluss des Kaufvertrags nicht möglich, nach eigenem Vorbringen von Anfang an nicht. Der Kläger forderte die Beklagte nicht zur Zahlung des Restkaufpreises auf; die Eigentumsumschreibung ist bis heute nicht erfolgt.

4 Gestützt auf die Verjährung des Übereignungsanspruchs der Beklagten verlangt der Kläger mit der im November 2021 erhobenen Klage von der Beklagten die Zustimmung zur Löschung der Auflassungsvormerkung. In der Folge hinterlegte die Beklagte den restlichen Kaufpreis in Höhe von 136.000 € zu Gunsten der Tochter des Klägers. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision will die Beklagte weiterhin die Klageabweisung erreichen. Der Kläger beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Das Berufungsgericht meint, der Kläger könne von der Beklagten gemäß § 886 BGB die Beseitigung der Auflassungsvormerkung verlangen, da der durch die Vormerkung gesicherte Übereignungsanspruch der Beklagten verjährt sei. Die Verjährungsfrist betrage gemäß § 196 BGB zehn Jahre und beginne gemäß § 200 BGB mit Entstehung des Anspruchs. Entstanden sei der Anspruch, sobald er im Wege der Klage geltend gemacht werden könne. Voraussetzung sei zwar grundsätzlich die Fälligkeit des Anspruchs. Als bereits entstanden, obwohl im Einzelfall noch nicht fällig, gelte aber auch ein Anspruch aus einem gegenseitigen Vertrag, der mit der ausstehenden Gegenleistung synallagmatisch verknüpft sei, und dem daher - wie hier - die Einrede des nicht erfüllten Vertrages entgegengehalten werden könne. Damit habe die Verjährungsfrist mit Abschluss des Kaufvertrages am 20. August 2004 zu laufen begonnen, und Verjährung sei mit Ablauf des 20. August 2014 eingetreten. Die Verjährung sei nicht gemäß oder entspre-

chend § 205 BGB durch die in Abschnitt II des Kaufvertrags vereinbarte Vorlage-sperre gehemmt worden. Bei dieser handele es sich nicht um ein Stillhalteab-kommen, aufgrund dessen der Kläger vorübergehend berechtigt gewesen wäre, die Leistung zu verweigern. Die Vereinbarung führe lediglich die Wirkung des gesetzlichen Leistungsverweigerungsrechts des § 320 BGB zu Gunsten des Klä-gers fort, um einen Eigentumsübergang auf der Grundlage der in dem Kaufver-trag erklärten Auflassung zu verhindern, ohne ein eigenständiges vertragliches Leistungsverweigerungsrecht zu begründen. Der Beklagten als Gläubigerin des Eigentumsübertragungsanspruchs habe es zudem freigestanden, den Restkauf-preis gemäß § 271 Abs. 2 BGB auch vor dessen Fälligkeit zu zahlen und den Notar zum Vollzug der Auflassung zu veranlassen.

## II.

6 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der gegebenen Begrün-dung kann der Anspruch des Klägers auf Beseitigung der Vormerkung gegen die Beklagte nicht bejaht werden.

7 1. Zutreffend geht das Berufungsgericht zunächst davon aus, dass der An-spruch der Beklagten gegen den Kläger auf Verschaffung des Eigentums an dem Grundstück und mit ihm die Vormerkung nicht durch Erfüllung nach § 362 Abs. 1 BGB erloschen ist. Dafür kommt es, anders als die Revision meint, nicht darauf an, dass der Kläger nicht bereits alle zur Eigentumsverschaffung erforderlichen Handlungen vorgenommen hat, weil er, vertreten durch den Notar (§ 15 GBO), noch nicht den Eintragungsantrag gestellt hat, und die Beklagte wegen des Ver-zichts auf das Recht, selbst den Antrag auf Eigentumsumschreibung zu stellen, die Umschreibung nicht ohne Zutun des Klägers bewirken konnte (vgl. Senat,

Urteil vom 15. Oktober 2004 - V ZR 100/04, NJW-RR 2005, 241 Rn. 19). Ein Erfüllungsanspruch besteht solange fort, bis der geschuldete Leistungserfolg eingetreten ist (§ 362 Abs. 1 BGB). Da die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück gemäß § 873 Abs. 1, § 925 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht nur die Auflassung, sondern auch die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch erfordert, erlischt ein Anspruch auf Verschaffung des Eigentums an einem Grundstück nach § 362 Abs. 1 BGB erst, wenn auch die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch erfolgt ist. Erst zu diesem Zeitpunkt erlischt daher auch eine - wie hier - zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung eingetragene Vormerkung (§ 883 Abs. 1 BGB; vgl. Senat, Urteil vom 13. Oktober 2023 - V ZR 161/22, NJW-RR 2024, 288 Rn. 12).

8            2. Richtig ist weiter, dass der Anspruch auf Beseitigung der Vormerkung, bei der es sich um ein streng akzessorisches Sicherungsrecht handelt (vgl. Senat, Urteil vom 22. Februar 2019 - V ZR 244/17, BGHZ 221, 229 Rn. 12 mwN), gemäß § 886 BGB darauf gestützt werden kann, dass der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch verjährt ist. Steht demjenigen, dessen Grundstück oder dessen Recht von der Vormerkung betroffen wird, eine Einrede zu, durch welche die Geltendmachung des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs dauernd ausgeschlossen wird, so kann er von dem Gläubiger die Beseitigung der Vormerkung verlangen (§ 886 BGB). Zu einer dauernden Einrede im Sinne von § 886 BGB gehört die Einrede der Verjährung (§ 214 Abs. 1 BGB; vgl. RGZ 81, 288, 290; BGH, Urteil vom 10. Oktober 1988 - II ZR 92/88, NJW 1989, 220, 221, insoweit in BGHZ 105, 259 nicht abgedruckt). Die Einrede der Verjährung hat der Kläger erhoben.

9            3. Rechtsfehlerhaft ist aber die Annahme des Berufungsgerichts, der Übereignungsanspruch der Beklagten sei verjährt.

- 10           a) Ansprüche auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück verjähren gemäß § 196 BGB in zehn Jahren. Die Verjährung beginnt nach § 200 BGB mit der Entstehung des Anspruchs.
- 11           b) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist ein Anspruch sowohl im Sinne von § 200 BGB als auch im Sinne von § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB entstanden, sobald er erstmals geltend gemacht und notfalls im Wege der Klage durchgesetzt werden kann. Dafür genügt es nicht, dass der Schuldner die anspruchsbegründenden Tatbestandsmerkmale verwirklicht hat. Vielmehr ist darüber hinaus grundsätzlich die Fälligkeit des Anspruchs erforderlich, da erst von diesem Zeitpunkt an (§ 271 Abs. 2 Halbs. 1 BGB) der Gläubiger mit Erfolg die Leistung fordern und nach § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB die Verjährung durch Klageerhebung hemmen kann (st. Rspr.; vgl. Senat, Urteil vom 17. Dezember 1999 - V ZR 448/98, NJW-RR 2000, 647 f.; Urteil vom 23. Juni 2023 - V ZR 89/22, NJW 2023, 2942 Rn. 10; BGH, Urteil vom 17. Februar 1971 - VIII ZR 4/70, BGHZ 55, 340, 314; Urteil vom 8. April 2015 - IV ZR 103/15, NJW 2015, 1818 Rn. 22; Urteil vom 17. Juli 2019 - VIII ZR 224/18, WM 2020, 425 Rn. 16; Urteil vom 27. Oktober 2022 - I ZR 141/21, GRUR 2022, 1839 Rn. 20).
- 12           c) Nichts anderes gilt für die synallagmatisch verknüpften vertraglichen Ansprüche auf Leistung und Gegenleistung bei einem Grundstückskaufvertrag. Die von dem Berufungsgericht zitierte Entscheidung des Senats vom 19. Mai 2006 (V ZR 40/05, NJW 2006, 2773) ist nicht so zu verstehen, dass für Ansprüche aus einem gegenseitigen Vertrag die Verjährung immer bereits mit Vertragsschluss beginnt, ohne dass es auf die Fälligkeit ankäme (so aber Grüneberg/Ellenberger, BGB, 83. Aufl., § 199 Rn. 3). Zu dem Entstehen von Ansprüchen im Sinne von §§ 199, 200 BGB als Voraussetzung für den Beginn der Verjährungsfrist verhält sich die Entscheidung nicht, sondern nur zu § 390 Satz 2



BGB aF und der Frage, wann ein Anspruch im Hinblick auf eine Aufrechnungslage entstanden ist. Sie ist, wie der Senat bereits, allerdings nach Erlass des Berufungsurteils, klargestellt hat, auf das Verjährungsrecht nicht übertragbar (vgl. Beschluss vom 29. Juni 2023 - V ZR 137/22, juris Rn. 2). Die Verjährungsfrist für synallagmatisch verbundene Ansprüche aus einem Vertragsverhältnis beginnt erst mit der Fälligkeit des jeweiligen Anspruchs.

13           aa) Zwar ist auch bei einem Kaufvertrag im Grundsatz der Zeitpunkt des Vertragsschlusses für die Entstehung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung im Sinne von §§ 199, 200 BGB und damit für den Beginn der Verjährungsfrist maßgebend. Das folgt aus der gesetzlichen Leistungszeitbestimmung des § 271 Abs. 1 BGB. Etwas anderes gilt aber dann, wenn - sei es auf Grund gesetzlicher Regelung oder wegen einer von vornherein getroffenen vertraglichen Abrede - der Anspruch nicht mit Vertragsabschluss, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt fällig wird (vgl. BGH, Urteil vom 17. Februar 1971 - VIII ZR 4/70, BGHZ 55, 340, 341 zu § 198 Satz 1 BGB aF). Die Vorschrift des § 271 BGB enthält subsidiäre Regelungen. Sie greift nur ein, wenn eine Leistungszeit nicht in anderer Weise bestimmt ist (vgl. Senat, Urteil vom 2. April 2004 - V ZR 105/03, WM 2004, 2183 f.).

14           bb) Ein auf die Übereignung eines Grundstücks gerichteter kaufvertraglicher Anspruch wird regelmäßig nicht bereits mit Vertragsschluss fällig. Denn üblicherweise werden in einem Grundstückskaufvertrag abweichende Regelungen zur Fälligkeit des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung getroffen, um den Verkäufer davor zu schützen, dass er das Eigentum an seinem Grundstück verliert, ohne den Kaufpreis zu erhalten. Solche Regelungen zur Sicherung des Verkäufers können dazu führen, dass der Anspruch auf Eigentumsverschaffung erst mit dem Nachweis der Kaufpreiszahlung fällig wird (vgl. Senat, Urteil vom

23. Juni 2023 - V ZR 89/22, NJW 2023, 2942 Rn. 11 mwN). Dann hat der Käufer seine Leistung in Gestalt der Kaufpreiszahlung zu erbringen, ohne sich insoweit auf § 320 BGB berufen zu können (vgl. Staudinger/Schwarze, BGB [2020], Vorbemerkung zu §§ 320 ff. Rn. 21). Er kann vor Erfüllung der Vorleistungspflicht nicht erfolgversprechend auf Übertragung des Eigentums klagen, auch nicht mit dem Ziel, eine Zug-um-Zug-Verurteilung zu erreichen. Eine derartige Klage wäre vielmehr mangels Fälligkeit als derzeit unbegründet abzuweisen. Dagegen reicht es, anders als das Berufungsgericht offenbar meint, für den Beginn der Verjährungsfrist nicht aus, dass der Käufer berechtigt wäre, jederzeit den restlichen Kaufpreis zu zahlen (§ 271 Abs. 2 BGB) und damit die Fälligkeit des Eigentumsverschaffungsanspruchs herbeizuführen. Andernfalls liefe die auf den Eigentumsverschaffungsanspruch bezogene Fälligkeitsvereinbarung ins Leere; nicht fällige Ansprüche können aber nicht verjähren. Für den Anspruch des Käufers auf Eigentumsverschaffung an einem Grundstück, der nach den vertraglichen Bedingungen nicht sofort fällig ist, beginnt die Verjährungsfrist nicht schon mit Vertragsschluss, sondern erst mit der Fälligkeit. Erst dann ist der Eigentumsverschaffungsanspruch im Sinne von § 200 BGB entstanden. Ob der Beklagten - was nach den vertraglichen Regelungen zweifelhaft erscheint - überhaupt ein Recht zur Vorleistung nach § 271 Abs. 2 BGB zugestanden hätte, bedarf deshalb keiner Entscheidung.

- 15                    cc) Auf die von dem Berufungsgericht herangezogene Vorschrift des § 205 BGB kommt es in diesem Zusammenhang nicht an. § 205 BGB betrifft nur nachträglich vereinbarte vorübergehende Leistungsverweigerungsrechte (vgl. BT-Drucks. 14/6040 S.118). Damit sind Vereinbarungen zwischen Gläubiger und Schuldner gemeint, die die Fälligkeit einer Forderung nachträglich hinausschieben, also nach dem Entstehen im Sinne der §§ 199, 200 BGB während der

laufenden Verjährungsfrist getroffen werden (z.B. Stillhalteabkommen). Nicht erfasst werden von vornherein getroffene Abreden des Inhalts, dass die Forderung später fällig sein soll, denn die Verjährung beginnt ohnehin erst mit der Fälligkeit zu laufen (vgl. BGH, Urteil vom 18. Mai 1977 - III ZR 116/74, WM 1977, 895; Urteil vom 24. Oktober 1991 - IX ZR 18/91, NJW-RR 1992, 254, 255, jeweils zu § 202 BGB aF; MüKoBGB/Grothe, 9. Aufl., § 205 Rn. 1; kritisch Staudinger/Peters/Jacoby, BGB [2019], § 205 Rn. 6). Ist mangels Fälligkeit ein einklagbarer Anspruch noch nicht im Sinne der §§ 199, 200 BGB entstanden, bedarf es einer Hemmung der Verjährung schon aus diesem Grund nicht.

- 16           d) Nach diesen Grundsätzen ist der Anspruch der Beklagten auf Eigentumsverschaffung im Sinne des § 200 BGB nur dann entstanden, wenn er fällig geworden ist. Dazu hat das Berufungsgericht - aus seiner Sicht folgerichtig - keine Feststellungen getroffen. Zugunsten der Beklagten ist deshalb für das Revisionsverfahren zu unterstellen, dass ihr Übereignungsanspruch nicht fällig geworden ist. Dann konnte die Verjährungsfrist nicht zu laufen beginnen. Dem Kläger steht infolgedessen die Einrede der Verjährung nicht zu, und er kann die Beseitigung der Vormerkung nicht verlangen (§ 886 BGB).

### III.

- 17           1. Das Berufungsurteil kann daher keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann in der Sache nicht selbst entscheiden, weil noch weitere Feststellungen zu treffend sind. Mangels Entscheidungsreife ist die Sache daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

18                    2. Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

19                    a) Das Berufungsgericht wird zunächst zu prüfen haben, wann der Eigentumsverschaffungsanspruch der Beklagten fällig werden sollte. Es spricht vieles dafür, dass - wovon auch das Berufungsgericht ausgeht - Fälligkeit nicht schon mit Vertragsschluss eingetreten ist. Nach den von dem Berufungsgericht wiedergegebenen und in Bezug genommenen Regelungen in dem Kaufvertrag konnte der Antrag auf Vollzug der Auflassung nämlich erst gestellt werden, wenn der Kläger dem zustimmt oder er bestätigt hat oder wenn dem Notar in anderer Weise nachgewiesen ist, dass der geschuldete Kaufpreis gezahlt ist (Abschnitt II). Die Zahlung des Kaufpreisrestes sollte erst erfolgen, wenn der Kläger die Beklagte zur Zahlung auffordert und dabei die ganze oder teilweise Verwendung des Betrages zur Finanzierung des von ihm zu erwerbenden Ersatzobjekts glaubhaft macht (Abschnitt VIII Ziff. 6). Für das Verjährungsrecht ist anerkannt, dass dann, wenn die Fälligkeit des Anspruchs von einem Verhalten des Gläubigers abhängt, die Verjährung erst mit Fälligkeit dieses Anspruchs beginnt (vgl. BGH, Urteil vom 17. Februar 1971 - VIII ZR 4/70, BGHZ 55, 340, 342; Beschluss vom 19. Dezember 1990 - VIII ARZ 5/90, BGHZ 113, 188, 195 f.; Urteil vom 11. November 1999 - VII ZR 73/99, WM 2000, 675, 676; Urteil vom 9. Dezember 2021 - IX ZR 201/20, WM 2022, 234 Rn. 36; Urteil vom 27. Oktober 2022 - I ZR 141/21, WM 2023, 1185 Rn. 30). Dem steht der Zweck der Verjährung - Wahrung des Rechtsfriedens, Schutz des Schuldners vor Beweisschwierigkeiten, alsbaldige Klärung von Ansprüchen - nicht entgegen (vgl. BGH Beschluss vom 19. Dezember 1990 - VIII ARZ 5/90 aaO).

20                    b) Die Zurückverweisung gibt dem Berufungsgericht auch Gelegenheit, sich mit dem Einwand des Klägers zu befassen, die Beklagte müsse sich wegen treuwidrigen Verhaltens so behandeln lassen, als sei der Restkaufpreis bereits

wenige Jahre nach Abschluss des Kaufvertrags fällig geworden (§ 242 BGB). Den Parteien wird Gelegenheit zu geben sein, hierzu ergänzend vorzutragen. Gegebenenfalls wird das Berufungsgericht auf der Grundlage des noch zu ergänzenden Sachvortrags der Parteien zu prüfen haben, ob wegen des Scheiterns des Erwerbs eines Ersatzobjekts durch den Kläger ein Wegfall der Geschäftsgrundlage in Betracht kommen könnte (§ 313 BGB).

Brückner

Haberkamp

Hamdorf

Malik

Schmidt

Vorinstanzen:

LG Landshut, Entscheidung vom 29.04.2022 - 21 O 3442/21 -  
OLG München, Entscheidung vom 15.11.2022 - 20 U 3138/22 e -