

**letzte Aktualisierung:** 4.11.2022

BGH, Urt. v. 16.9.2022 – V ZR 151/21

**BGB § 894**

**Antrag auf Grundbuchberichtigung; keine Beschränkung auf Löschung des eingetragenen Eigentümers**

Ohne die Angabe eines Berechtigten ist die Eintragung eines Rechts in das Grundbuch inhaltlich unzulässig. Deshalb kann ein Antrag auf Grundbuchberichtigung nicht auf die Löschung des eingetragenen Eigentümers beschränkt werden (Bestätigung von Senat, Urteil vom 12. Juni 1970 – V ZR 145/67, NJW 1970, 1544, 1545).



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 151/21

Verkündet am:  
16. September 2022  
Weschenfelder  
Amtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 894

Ohne die Angabe eines Berechtigten ist die Eintragung eines Rechts in das Grundbuch inhaltlich unzulässig. Deshalb kann ein Antrag auf Grundbuchberichtigung nicht auf die Löschung des eingetragenen Eigentümers beschränkt werden (Bestätigung von Senat, Urteil vom 12. Juni 1970 - V ZR 145/67, NJW 1970, 1544, 1545).

BGH, Urteil vom 16. September 2022 - V ZR 151/21 - OLG Hamm  
LG Paderborn

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. September 2022 durch die Richterin Dr. Brückner als Vorsitzende, den Richter Dr. Göbel, die Richterin Haberkamp, den Richter Dr. Malik und die Richterin Laube

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 21. Juni 2021 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Durch im Grundbuch vollzogenen notariellen Kaufvertrag vom 28. Juni 2016 erwarb der Beklagte von dem während des Berufungsverfahrens verstorbenen Erblasser, dessen Erben die jetzigen Kläger sind, landwirtschaftliche Flächen zum Kaufpreis von 200.000 €. Der Beklagte entrichtete den Kaufpreis.

- 2 Mit der Behauptung, er sei bei Abschluss des Grundstückskaufvertrages infolge einer demenziellen Erkrankung geschäftsunfähig gewesen, hat der Erblasser erstinstanzlich die Verurteilung des Beklagten zur Rückauflassung des Grundstücks Zug um Zug gegen Rückzahlung des Kaufpreises begehrt sowie die Feststellung, dass der Beklagte sich mit der Annahme des Kaufpreises in Verzug befindet. Das Landgericht hat den Beklagten antragsgemäß verurteilt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten entsprechend dem auf gerichtlichen Hinweis geänderten Antrag der Kläger mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der Beklagte verurteilt wird, seine Löschung als Eigentümer des Grundstücks Zug um Zug gegen Rückzahlung des Kaufpreises zu bewilligen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Kläger mit der Maßgabe beantragen, dass der Beklagte statt zur Bewilligung seiner Löschung als Eigentümer zur Bewilligung der Eintragung der Kläger als Eigentümer im Grundbuch verurteilt wird, verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

- 3 Das Berufungsgericht meint, die Kläger hätten als Erben des während des Prozesses verstorbenen Erblassers gegen den Beklagten nach prozessual zulässiger Klageänderung in der Berufungsinstanz einen Anspruch auf Grundbuchberichtigung und Feststellung des Verzugs mit der Annahme des Kaufpreises. Die Kläger seien Eigentümer des Grundstücks, da dessen Übertragung auf den Beklagten wegen Geschäftsunfähigkeit des Erblassers nichtig sei. Sie hätten dem Beklagten den Kaufpreis in einer den Annahmeverzug begründenden Weise angeboten.

II.

4 Dies hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

5 1. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht die Berufung des Beklagten mit  
der Maßgabe der Verurteilung zur Bewilligung seiner Löschung als Eigentümer  
des Grundstücks Zug um Zug gegen Rückzahlung des Kaufpreises in Höhe von  
200.000 € zurückgewiesen.

6 a) Das Berufungsgericht durfte über den in der mündlichen Verhandlung  
vom 17. September 2020 vor dem Berufungsgericht durch Protokollerklärung des  
Klägervertreters geänderten Klageantrag mangels wirksam erhobener An-  
schlussberufung nicht in der Sache entscheiden.

7 aa) Den Klägern ging es in der Berufungsinstanz nicht nur um die Zurück-  
weisung der Berufung des Beklagten. Sie beehrten darüber hinaus eine Abän-  
derung der landgerichtlichen Entscheidung dahingehend, dass der Beklagte statt  
zur Abgabe einer Auflassungserklärung zu einer Bewilligung der Löschung seiner  
Eintragung als Eigentümer im Grundbuch verurteilt wird. Die Kläger konnten -  
was das Berufungsgericht übersehen hat - als Berufungsbeklagte den neuen Kla-  
geantrag nur im Wege der Anschlussberufung (§ 524 ZPO) in das Berufungsver-  
fahren einführen. Die Anschließung war erforderlich, weil die Kläger in der Beru-  
fungsinstanz ihre Klage aufgrund des Hinweises des Berufungsgerichts statt  
- wie zuvor - auf einen bereicherungsrechtlichen Rückübereignungsanspruch,  
nunmehr auf einen Grundbuchberichtigungsanspruch (§ 894 BGB) stützen woll-  
ten. In der Änderung des Klageantrags liegt eine Klageänderung (§ 263 ZPO).  
Will der Berufungsbeklagte die vor dem erstinstanzlichen Gericht erfolgreiche  
Klage in der Berufungsinstanz zur Vermeidung einer Klageabweisung auf eine

andere Grundlage stellen, muss er eine Anschlussberufung einlegen. Ein Anschluss an die fremde Berufung ist erforderlich, wenn der Berufungsbeklagte das erstinstanzliche Urteil nicht nur verteidigen, sondern die von ihm im ersten Rechtszug gestellten Anträge erweitern oder - wie hier - einen neuen, in erster Instanz nicht vorgebrachten Anspruch geltend machen will (vgl. Senat, Urteil vom 7. Dezember 2007 - V ZR 210/06, NJW 2008, 1953 Rn. 13; BGH, Urteil vom 7. Mai 2015 - VII ZR 145/12, NJW 2015, 2812 Rn. 28 jeweils mwN).

8           bb) Ein Anschlussrechtsmittel braucht zwar nicht als solches bezeichnet zu werden und kann auch konkludent eingelegt werden (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juli 2022 - V ZR 202/21, BeckRS 2022, 21076 Rn. 21). Wirksam erhoben werden kann die Anschlussberufung nach § 524 Abs. 1 Satz 2 ZPO aber nur durch einen vom Prozessbevollmächtigten des Berufungsbeklagten unterzeichneten bestimmenden Schriftsatz. Eine - wie hier - in der mündlichen Verhandlung protokollierte Erklärung ist daher nicht ausreichend. Die Einlegung durch bestimmenden Schriftsatz ist unerlässlich. Die Verletzung der Vorschriften über die Zulässigkeit einer Anschlussberufung ist einer Heilung nach § 295 ZPO entzogen (vgl. BGH, Urteil vom 9. Juli 1998 - I ZR 72/96, NJW 1998, 3414; Urteil vom 12. Dezember 1988 - II ZR 129/88, NJW-RR 1989, 441; Urteil vom 30. September 1960 - IV ZR 46/60, BGHZ 33, 169, 173).

9           b) Die Verurteilung des Beklagten zur Bewilligung seiner Löschung als Eigentümer des Grundstücks Zug um Zug gegen Rückzahlung des Kaufpreises in Höhe von 200.000 € kann auch deshalb keinen Bestand haben, weil der Grundbucheintrag, zu dessen Bewilligung das Berufungsgericht den Beklagten verurteilt hat, grundbuchrechtlich unzulässig ist. Die dem Beklagten auferlegte Bewilligung ist nicht wie normalerweise bei dem Anspruch auf Berichtigung des Grund-

buchs (§ 894 BGB) darauf gerichtet, dass ein der wirklichen Rechtslage entsprechender Grundbuchstand hergestellt wird, indem die Kläger anstelle des Beklagten als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden. Sie ist vielmehr entsprechend der Antragstellung im Berufungsverfahren auf die Löschung der Eintragung des Beklagten als Eigentümer beschränkt. Die Folge einer solchen Löschung wäre, dass im Grundbuch ein Grundstück ohne Bezeichnung eines Eigentümers stände. Ohne die Angabe eines Berechtigten ist die Eintragung eines Rechts in das Grundbuch inhaltlich unzulässig. Deshalb kann ein Antrag auf Grundbuchberichtigung nicht auf die Löschung des eingetragenen Eigentümers beschränkt werden (vgl. Senat, Urteil vom 12. Juni 1970 - V ZR 145/67, NJW 1970, 1544, 1545; Urteil vom 2. Februar 1979 - V ZR 14/77, BGHZ 73, 302, 307 f.). Er muss vielmehr darauf gerichtet sein, dass der Beklagte die Eintragung der Kläger als Eigentümer anstelle seiner Eintragung als Eigentümer bewilligt.

10

2. Die Revision hat in Bezug auf den Feststellungsantrag ebenfalls Erfolg. Nach der Aufhebung des Leistungsausspruchs durch den Senat kann das Bestehen des Annahmeverzugs des Beklagten nicht Gegenstand einer Feststellungsklage sein. Gemäß § 256 Abs. 1 ZPO kann sich die begehrte Feststellung - abgesehen von der hier nicht in Betracht kommenden Feststellung der Echtheit oder Unechtheit einer Urkunde - nur auf das Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses beziehen. Der Annahmeverzug ist aber lediglich eine gesetzlich definierte Voraussetzung unterschiedlicher Rechtsfolgen, also nur eine Vorfrage für die Beurteilung dieser Rechtsfolgen. Er ist selbst kein Rechtsverhältnis, das nach § 256 Abs. 1 ZPO festgestellt werden könnte. In Fällen, in denen eine Verurteilung zu einer Zug um Zug zu erbringenden Leistung verlangt wird, wird der weitere Antrag des Klägers, den Annahmeverzug des Schuldners hinsichtlich der ihm gebührenden Leistung festzustellen, dennoch ausnahmsweise allein aus Gründen der Prozessökonomie wegen des schutzwürdigen Interesses

des Klägers, den für die Vollstreckung nach §§ 756, 765 ZPO erforderlichen Nachweis des Annahmeverzugs bereits im Erkenntnisverfahren erbringen zu können, allgemein als zulässig angesehen (vgl. BGH, Urteil vom 31. Mai 2000 - XII ZR 41/98, NJW 2000, 2663, 2664; Urteil vom 19. April 2000 - XII ZR 332/90, NJW 2000, 2280, 2281, jeweils mwN). Dies stellt eine Ausnahme aus Gründen der Zweckmäßigkeit dar, aus der jedoch nicht folgt, dass der Annahmeverzug zulässiger Gegenstand einer isolierten, nicht mit einem Antrag auf Verurteilung zu einer Zug um Zug Leistung verbundenen Feststellungsklage sein kann. Vielmehr ist ein Antrag auf Feststellung des Annahmeverzugs nur insoweit zulässig, als er zur erleichterten Vollstreckung des Leistungsanspruchs erforderlich ist (vgl. BGH, Urteil vom 31. Mai 2000 - XII ZR 41/98, NJW 2000, 2663, 2664; Urteil vom 19. April 2000 - XII ZR 332/97, NJW 2000, 2280, 2281).

### III.

11 Nach allem ist das Berufungsurteil aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO), jedoch mit Ausnahme des Verfahrens, da ein Verfahrensfehler des Berufungsgerichts weder gerügt noch sonst ersichtlich ist. Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif (§ 563 Abs. 3 ZPO).

12 1. Der Senat kann nicht über den in der Revisionsinstanz geänderten Klageantrag entscheiden. Die Klageänderung war nicht zulässig, weil die Kläger nicht Rechtsmittelführer sind (vgl. hierzu BAG, NJW 2019, 3101 Rn. 17). Die für eine Klageänderung erforderliche Anschlussrevision wäre auch unzulässig gewesen, weil die Kläger durch das Berufungsurteil nicht beschwert sind (vgl. Senat, Urteil vom 22. Januar 2021 - V ZR 12/19, NJW-RR 2021, 401 Rn. 53). Denn das Berufungsgericht hat ihrem Antrag in vollem Umfang entsprochen.



Deshalb kommt es nicht darauf an, dass der in der Revisionsinstanz gestellte Antrag ebenfalls einen grundbuchrechtlich unzulässigen Inhalt hat, weil er nicht darauf gerichtet ist, dass der Beklagte die Eintragung der Kläger als Eigentümer anstelle seiner Eintragung als Eigentümer bewilligen muss (vgl. oben Rn. 9).

13                2. Entgegen der Auffassung der Revision ist die Klage auch nicht abweisungsreif. Die Sache ist vielmehr zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO), um den Klägern Gelegenheit zu geben, ihren Leistungsantrag durch Erhebung einer Anschlussberufung zu ändern und einen dann zulässigen Feststellungsantrag zu stellen.

14                a) Trotz der Unzulässigkeit des Leistungsantrags kann dieser nicht abgewiesen werden, denn den Klägern muss Gelegenheit zu der Umstellung ihres Klageantrags gegeben werden.

15                aa) Im Streitfall kann nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Kläger als Berufungsbeklagte ausweislich des Sitzungsprotokolls vom 17. September 2020 ihren Klageantrag auf entsprechenden Hinweis des Berufungsgerichts geändert haben. Unter diesen Umständen hätte das Berufungsgericht nach § 139 Abs. 1 ZPO darauf hinwirken müssen, dass die Kläger in zulässiger Weise durch einen von ihrem Prozessbevollmächtigten unterzeichneten bestimmenden Schriftsatz die für eine Klageänderung erforderliche Anschlussberufung erheben. Darüber hinaus hätte es auf die Stellung eines sachdienlichen Antrags hinwirken müssen, der auf die Herbeiführung einer zulässigen Grundbucheintragung zielt, indem er zugleich auf die Bewilligung der Eintragung der Kläger als Eigentümer gerichtet ist. Dazu hätte deshalb Veranlassung bestanden, weil der Erblasser bereits durch seinen erstinstanzlichen, auf Rückauflassung gerichteten Klageantrag

zu erkennen gegeben hatte, dass er nicht nur gegen die Eintragung des Beklagten als Eigentümer vorgehen wollte, sondern auch seine eigene Eintragung als Eigentümer in das Grundbuch erstrebt. Der Grundsatz des Vertrauensschutzes und der Anspruch der Parteien auf ein faires Gerichtsverfahren (Art. 2 Abs. 1 GG i.V.m. Art. 20 Abs. 3 GG), wonach das Gericht aus eigenen oder ihm zuzurechnenden Fehlern oder Versäumnissen keine Verfahrensnachteile ableiten darf und allgemein zur Rücksichtnahme gegenüber den Verfahrensbeteiligten in ihrer konkreten Situation verpflichtet ist (vgl. BVerfG, NJW 2014, 205 Rn. 20), gebieten es in einem solchen Fall, die Klage nicht ohne vorherigen rechtlichen Hinweis (§ 139 ZPO) wegen eines Umstandes abzuweisen, der erstmals in der Revisionsinstanz bedeutsam geworden ist (vgl. Senat, Urteil vom 18. September 1992 - V ZR 86/91, NJW 1993, 324, 325; BGH, Urteil vom 6. Oktober 2011 - I ZR 54/10, GRUR 2012, 405 Rn. 16). Die Zurückverweisung bietet den Klägern die Gelegenheit, bei der Antragstellung der Rechtsauffassung des Senats Rechnung zu tragen.

- 16           bb) Die Kläger können die für eine Klageänderung erforderliche Anschlussberufung noch formgerecht einlegen, weil die Frist des § 524 Abs. 2 Satz 2 ZPO nicht abgelaufen ist. Der Fristbeginn setzt voraus, dass das Berufungsgericht eine Frist zur Erwidern auf die Berufung gesetzt und die fristsetzende Verfügung des Vorsitzenden durch Übergabe einer beglaubigten Abschrift zugestellt wird nebst der in § 521 Abs. 2, § 277 Abs. 2 ZPO vorgeschriebenen Belehrung sowie eines Hinweises auf den Vertretungszwang vor dem Berufungsgericht und die Folgen einer Fristversäumung (vgl. BGH, Urteil vom 3. Juli 2018 - XI ZR 572/16, NJOZ 2019, 540 Rn. 19 mwN). Hier fehlt es an einer solchen Fristsetzung zur Erwidern auf die Berufung.

17

3. Hinsichtlich des Feststellungsantrags ist die Klage ebenfalls nicht abweisungsreif (§ 563 Abs. 3 ZPO). Der Wegfall des zulässigen Gegenstands der Feststellungsklage beruht auf der Aufhebung des Leistungsausspruchs durch den Senat, einem Umstand, der gleichfalls erstmals in der Revisionsinstanz bedeutsam geworden ist. Daher ist den Klägern die Gelegenheit einzuräumen, zusammen mit dem geänderten Leistungsantrag einen dann zulässigen Feststellungsantrag zu stellen.

Brückner

Göbel

Haberkamp

Malik

Laube

Vorinstanzen:

LG Paderborn, Entscheidung vom 06.03.2018 - 2 O 282/17 -  
OLG Hamm, Entscheidung vom 21.06.2021 - I-22 U 52/18 -