

letzte Aktualisierung: 4.5.2023

BGH, Urt. v. 17.2.2023 – V ZR 22/22

BGB §§ 883 Abs. 1 S. 1, 894; ZPO § 322 Abs. 1

Nichtigkeit eines Grundstückskaufvertrags; Auflassungsvormerkung; Berichtigung des Grundbuchs; präjudizielle Bedeutung eines Feststellungsurteils; Scheingeschäft

1. Die rechtskräftige Entscheidung, mit der die Nichtigkeit eines Grundstückskaufvertrags festgestellt wird, hat präjudizielle Bedeutung für die Entscheidung über die Berichtigung des Grundbuchs wegen Erlöschens des durch Vormerkung gesicherten Anspruchs aus diesem Vertrag; mit Rechtskraft des Feststellungsurteils steht fest, dass die Auflassungsvormerkung nicht entstanden und das Grundbuch hinsichtlich deren Eintragung unrichtig ist.
2. Ist in einem Vorprozess eine Klage auf Bewilligung der Löschung einer Auflassungsvormerkung im Wege der Grundbuchberichtigung rechtskräftig abgewiesen worden, ist ein mit dem Klageantrag auf Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrags verbundener erneuter Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs hinsichtlich der Vormerkung nur dann zulässig, wenn die Klageanträge dergestalt in ein Eventualverhältnis gestellt werden, dass der auf Grundbuchberichtigung gerichtete Antrag nur hilfsweise für den Fall gestellt wird, dass der Antrag auf Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrags Erfolg hat.



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 22/22

Verkündet am:
17. Februar 2023
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 883 Abs. 1 Satz 1, § 894; ZPO § 322 Abs. 1

Die rechtskräftige Entscheidung, mit der die Nichtigkeit eines Grundstückskaufvertrags festgestellt wird, hat präjudizielle Bedeutung für die Entscheidung über die Berichtigung des Grundbuchs wegen Erlöschens des durch Vormerkung gesicherten Anspruchs aus diesem Vertrag; mit Rechtskraft des Feststellungsurteils steht fest, dass die Auflassungsvormerkung nicht entstanden und das Grundbuch hinsichtlich deren Eintragung unrichtig ist.

ZPO § 259, § 260; BGB § 883 Abs. 1 Satz 1, § 894

Ist in einem Vorprozess eine Klage auf Bewilligung der Löschung einer Auflassungsvormerkung im Wege der Grundbuchberichtigung rechtskräftig abgewiesen worden, ist ein mit dem Klageantrag auf Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrags verbundener erneuter Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs hinsichtlich der Vormerkung nur dann zulässig, wenn die Klageanträge dergestalt in ein Eventualverhältnis gestellt werden, dass der auf Grundbuchberichtigung gerichtete Antrag nur hilfsweise für den Fall gestellt wird, dass der Antrag auf Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrags Erfolg hat.

BGH, Urteil vom 17. Februar 2023 - V ZR 22/22 - OLG Stuttgart
LG Heilbronn

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Februar 2023 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richterin Haberkamp, die Richter Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Laube

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Klägers und unter Zurückweisung der Anschlussrevision des Beklagten werden das Urteil des Oberlandesgerichts Stuttgart - 2. Zivilsenat - vom 20. Januar 2022 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die auf den Klageantrag zu 2 bezogene Berufung des Klägers zurückgewiesen worden ist, und das Urteil des Landgerichts Heilbronn - 8. Zivilkammer - vom 13. Dezember 2019 im Kostenpunkt und insoweit abgeändert, als der Klageantrag zu 2 abgewiesen worden ist.

Der Beklagte wird über die rechtskräftige Verurteilung zu Ziffer 1 des landgerichtlichen Urteils hinaus verurteilt, die Löschung der zu seinen Gunsten in dem bei dem Amtsgericht H. geführten Grundbuch von H. Blatt 36099 BV Nr. 2 in Abteilung II eingetragenen Auflassungsvormerkung zu bewilligen.

Die Kosten erster Instanz werden wie folgt verteilt: Die Gerichtskosten tragen der Kläger zu 2/3 und der Beklagte zu 1/3. Die außergerichtlichen Kosten des Klägers trägt der Beklagte zur Hälfte. Die außergerichtlichen Kosten des Beklagten trägt der Kläger zu 1/3.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren trägt der Beklagte.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien schlossen am 18. Februar 2014 einen Kaufvertrag zu einem beurkundeten Kaufpreis von 200.000 € über ein im Eigentum des Klägers stehendes Grundstück. Der Vertrag war aufschiebend bedingt davon abhängig, dass der Kläger oder der Beklagte gegenüber der jeweils anderen Partei erklärte, der Kauf bzw. Verkauf solle zustande kommen. Zugunsten des Beklagten wurde eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen. Eine Auflassung des Grundstücks an ihn ist bislang nicht erfolgt. Im Vorfeld des Vertrags kam es zu einem Treffen der Parteien, in dessen Anschluss der Beklagte einen Barbetrag von 50.000 € an den Kläger zahlte. Der Kläger erhob 2016 Klage auf Bewilligung der Löschung der Vormerkung und machte geltend, der Beklagte habe das Optionsrecht nicht wirksam ausgeübt. Die Klage wurde mit Urteil des Landgerichts Heilbronn vom 22. März 2017 rechtskräftig abgewiesen (im Folgenden: erster Vorprozess). In einem weiteren Vorprozess mit umgekehrtem Rubrum vor dem Landgericht Heilbronn (im Folgenden: zweiter Vorprozess) wurde der hiesige Kläger rechtskräftig zur Rückzahlung von 50.000 € verurteilt, gestützt auf ein von dem Beklagten gewährtes Darlehen.
- 2 Mit der Behauptung, es sei tatsächlich ein Kaufpreis von 350.000 € vereinbart worden, verlangt der Kläger - soweit von Interesse - die Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrags und erneut die Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung. Das Landgericht hat die Nichtigkeit des Kaufvertrags festgestellt und die Klage im Übrigen als unzulässig abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufungen beider Parteien zurückgewiesen und für den Kläger

die Revision zugelassen. Mit dieser verfolgt der Kläger seinen Antrag auf Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung weiter. Der Beklagte will mit der Anschlussrevision die vollständige Klageabweisung erreichen. Die Parteien beantragen jeweils die Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

A.

3

Das Berufungsgericht meint, die Klage sei unzulässig, soweit der Kläger die Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung verlange. Ihr stehe insoweit zwar nicht das in dem zweiten Vorprozess ergangene rechtskräftige Urteil entgegen, weil die Parteien dort über einen Darlehensrückzahlungsanspruch des Beklagten gegen den Kläger und damit über einen anderen Streitgegenstand gestritten hätten, wohl aber das in dem ersten Vorprozess ergangene rechtskräftige Urteil. Die jetzige Klage auf Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung betreffe denselben Streitgegenstand wie die mit Urteil vom 22. März 2017 abgewiesene Klage. Sie sei auf dasselbe Rechtsschutzziel gerichtet und der Kläger stütze sein Begehren auf denselben Klagegrund. Zwar habe er in dem ersten Vorprozess nicht die Unwirksamkeit des Grundstückskaufvertrags als Scheingeschäft geltend gemacht. Darauf komme es aber nicht an. Das Nichtzustandekommen des Kaufvertrags mangels Ausübung der Option und die Nichtigkeit des Vertrags als Scheingeschäft gehörten zu einem einheitlichen Lebenssachverhalt. Mögliche Schwierigkeiten bei der Löschung der Auflassungsvormerkung könnten dieses Ergebnis nicht beeinflussen.

4 Demgegenüber sei die auf Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrags gerichtete Klage zulässig und begründet. Der beurkundete Kaufvertrag sei als Scheingeschäft gemäß § 117 Abs. 1 BGB und der tatsächlich gewollte Vertrag mangels Beurkundung nach § 117 Abs. 2, § 311b Abs. 1 Satz 1, § 125 Satz 1 BGB nichtig.

B.

5 Dies hält rechtlicher Prüfung nur hinsichtlich der Revision des Klägers nicht stand.

6 I. Anschlussrevision

7 Die Anschlussrevision des Beklagten hat keinen Erfolg.

8 1. Die form- und fristgerecht (§ 554 ZPO) eingelegte Anschlussrevision des Beklagten ist allerdings zulässig. Sie ist gemäß § 554 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 ZPO ohne Zulassung statthaft. Insbesondere steht ihr Gegenstand in einem unmittelbaren rechtlichen Zusammenhang mit demjenigen der Hauptrevision des Klägers (vgl. hierzu Senat, Urteil vom 18. September 2009 - V ZR 75/08, NJW 2009, 3787 Rn. 27). Gegenstand der Revision ist die Löschung der Auflassungsvormerkung, die Anschlussrevision wendet sich gegen die Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrags. Ob der Kläger einen Anspruch auf Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung hat, hängt davon ab, ob der Kaufvertrag vom 18. Februar 2014 wirksam ist. Das Nichtbestehen des mit der Vormerkung gesicherten Eigentumsverschaffungsanspruchs (§ 433 Abs. 1 Satz 1 BGB) ist Vorfrage für die Klage auf Bewilligung der Löschung der Vormerkung gemäß § 894 BGB.

9 2. Die Anschlussrevision bleibt in der Sache jedoch erfolglos. Rechtsfehlerfrei stellt das Berufungsgericht die Nichtigkeit des Kaufvertrags fest.

10 a) Die Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrags ist zulässig. Ihr steht, anders als die Anschlussrevision meint, weder die Rechtskraft des Urteils in dem ersten Vorprozess noch die Rechtskraft des Urteils in dem zweiten Vorprozess entgegen.

11 aa) Gemäß § 322 Abs. 1 ZPO sind Urteile der Rechtskraft nur insoweit fähig, als über den durch die Klage oder durch die Widerklage erhobenen Anspruch entschieden ist. Maßgeblich ist der jeweilige Streitgegenstand, der durch den Klageantrag und den Lebenssachverhalt (Klagegrund) bestimmt wird, aus dem der Kläger die begehrte Rechtsfolge herleitet (vgl. Senat, Urteil vom 20. Mai 2011 - V ZR 221/10, NJW 2011, 2785 Rn. 9; BGH, Urteil vom 3. April 2003 - I ZR 1/01, BGHZ 154, 342, 347 f.; Urteil vom 19. November 2003 - VIII ZR 60/03, BGHZ 157, 47, 50 ff.; jeweils mwN).

12 bb) In keinem der Vorprozesse wurde der Anspruch des Klägers auf Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrags rechtskräftig aberkannt.

13 (1) Aus der Abweisung der Klage in dem ersten Vorprozess ist nur in Rechtskraft erwachsen, dass der Kläger keinen Anspruch gegen den Beklagten auf Bewilligung der Löschung der Vormerkung hat. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erwächst in Rechtskraft die in dem Urteil ausgesprochene Rechtsfolge, d.h. nur der vom Gericht aus dem vorgetragenen Sachverhalt gezogene Schluss auf das Bestehen oder Nichtbestehen der beanspruchten Rechtsfolge, nicht aber die Feststellung der zugrundeliegenden präjudiziellen Rechtsverhältnisse oder sonstigen Vorfragen, aus denen der Richter seinen

Schluss gezogen hat (vgl. Senat, Urteil vom 13. November 1998 - V ZR 29/98, NJW-RR 1999, 376, 377; BGH, Urteil vom 21. November 2012 - VIII ZR 50/12, WuM 2013, 165 Rn. 17; Urteil vom 10. April 2019 - VIII ZR 12/18, NJW 2019, 2308 Rn. 30; jeweils mwN). Zu deren abschließender Klärung steht den Parteien die nicht an ein besonderes Feststellungsinteresse anknüpfende Zwischenfeststellungsklage (§ 256 Abs. 2 ZPO) und im Übrigen die Feststellungsklage (§ 256 Abs. 1 ZPO) offen (Senat, Beschluss vom 22. September 2016 - V ZR 4/16, NJW 2017, 893 Rn. 14). Der Kläger ist deshalb nicht gehindert, Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrags zu erheben und diese auf die Schwarzgeldabrede zu stützen.

14 (2) Aus der Verurteilung des Klägers in dem zweiten Vorprozess ist nur in Rechtskraft erwachsen, dass der Beklagte einen Anspruch auf Zahlung von 50.000 € hat. Die Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrags vom 18. Februar 2014 betrifft einen anderen Streitgegenstand als der von dem Beklagten in dem zweiten Vorprozess geltend gemachte Zahlungsanspruch.

15 b) Mit dem Einwand, über den beurkundeten Kaufpreis hinaus sei jedenfalls ein weiterer Betrag von 50.000 € vereinbart, ist der Kläger entgegen der Ansicht der Anschlussrevision auch nicht präkludiert.

16 aa) Im Ausgangspunkt trifft es allerdings zu, dass eine rechtskräftige Entscheidung in einem Vorprozess zwischen den Parteien zu einer Tatsachenpräklusion in einem Folgeprozess führen kann. Zwar erwachsen die tatsächlichen Feststellungen in einem Urteil nicht in Rechtskraft. Andererseits darf die Rechtskraft der Entscheidung über den im Vorprozess erhobenen Anspruch aber nicht mit dem Vorbringen ausgehöhlt werden, das rechtskräftige Urteil gründe sich auf

unrichtige tatsächliche Feststellungen. Hat ein Gericht den Streitgegenstand eines rechtskräftig entschiedenen Vorprozesses erneut zu prüfen, hat es deshalb seinem Urteil den Inhalt dieser Entscheidung zugrunde zu legen. Mit Vortrag zu Tatsachen, die im maßgebenden Zeitpunkt des Vorprozesses schon vorhanden waren und darauf gerichtet sind, das kontradiktorische Gegenteil der im Vorprozess festgestellten Rechtsfolge auszusprechen, sind die Parteien insoweit ausgeschlossen, als sie bei natürlicher Anschauung zu dem im Vorprozess vorgetragenen Lebensvorgang gehören (vgl. Senat, Beschluss vom 22. September 2016 - V ZR 4/16, NJW 2017, 893 Rn. 17 mwN).

17 bb) Diese Präklusion geht aber nicht weiter als die Rechtskraftwirkungen des Urteils. Sie ist kein Institut neben der materiellen Rechtskraft, sondern nur die notwendige Kehrseite der Maßgeblichkeit der Entscheidung. Außerhalb der Grenzen des Streitgegenstands besteht keine Präklusion, auch wenn mit der neuen Klage ein wirtschaftlich identisches Ziel verfolgt wird und sich die Tatsachen überschneiden (zum Ganzen Senat, Beschluss vom 22. September 2016 - V ZR 4/16, NJW 2017, 893 Rn. 18).

18 cc) Nach diesen Grundsätzen besteht keine Präklusion. Ohne Erfolg macht die Anschlussrevision geltend, die Zahlung von 50.000 € sei wegen der Rechtskraft des in dem zweiten Vorprozess ergangenen Urteils als Hingabe eines Darlehens anzusehen und könne daher nicht ein „schwarz“ gezahlter Teil des Kaufpreises sein. Aufgrund des Urteils aus dem zweiten Vorprozess steht nur fest, dass der Kläger zur Zahlung von 50.000 € an den Beklagten verpflichtet ist. Die Frage, ob es eine auf den Kaufvertrag bezogene Schwarzgeldabrede gegeben hat, betrifft nicht die Rechtskraft, sondern die Beweiswürdigung.

19 c) Aufgrund der Feststellungen des Berufungsgerichts ist von einer Schwarzgeldabrede auszugehen. Die von der Anschlussrevision gegen die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts erhobenen Verfahrensrügen hat der Senat geprüft, jedoch nicht für durchgreifend erachtet (§ 564 Satz 1 ZPO). Der beurkundete Kaufvertrag ist als Scheingeschäft gemäß § 117 Abs. 1 BGB und der tatsächlich gewollte Vertrag mangels Beurkundung nach § 117 Abs. 2, § 311b Abs. 1 Satz 1, § 125 Satz 1 BGB seinem ganzen Inhalt nach nichtig.

20 d) Ohne Erfolg bleibt der Angriff der Anschlussrevision, der Kläger habe sein Recht, die Nichtigkeit des Kaufvertrags geltend zu machen, verwirkt. Vortrag dazu, dass die Voraussetzungen für eine Verwirkung vorliegen (vgl. dazu Senat, Urteil vom 27. September 2013 - V ZR 52/12, WM 2013, 2315 Rn. 24 mwN), zeigt die Anschlussrevision nicht auf. Hierfür ist auch nichts ersichtlich.

21 II. Revision

22 Die Revision des Klägers ist begründet.

23 1. Rechtsfehlerfrei geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass der Zulässigkeit der Klage auf Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung nicht die materielle Rechtskraft des in dem zweiten Vorprozess ergangenen Urteils entgegensteht. Der Streitgegenstand des Anspruchs auf Grundbuchberichtigung gemäß § 894 BGB ist nicht identisch mit dem in dem zweiten Vorprozess geltend gemachten Anspruch des Beklagten auf Zahlung von 50.000 €.

24 2. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts steht der Verurteilung des Beklagten zur Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung auch

nicht das in dem ersten Vorprozess ergangene Urteil vom 22. März 2017 entgegen.

25 a) Richtig ist allerdings, dass mit diesem Urteil der Lösungsanspruch des Klägers rechtskräftig aberkannt worden ist.

26 aa) Ein Urteil, das - wie hier in dem ersten Vorprozess - eine Leistungsklage abweist, stellt grundsätzlich fest, dass die begehrte Rechtsfolge aus dem Lebenssachverhalt unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt hergeleitet werden kann. Zu dem Lebenssachverhalt, der die Grundlage der Streitgegenstandsbestimmung bildet, rechnen alle Tatsachen, die bei einer vom Standpunkt der Parteien ausgehenden natürlichen Betrachtungsweise zu dem durch den Vortrag der Klagepartei zur Entscheidung gestellten Tatsachenkomplex gehören. Das ist dann der Fall, wenn der Tatsachenstoff nicht sinnvoll auf verschiedene eigenständige, den Sachverhalt in seinem Kerngehalt verändernde Geschehensabläufe aufgeteilt werden kann, selbst wenn diese einer eigenständigen rechtlichen Bewertung zugänglich sind (vgl. BGH, Urteil vom 19. Dezember 1991 - IX ZR 96/91, BGHZ 117, 1, 6; Urteil vom 13. September 2012 - I ZR 230/11, BGHZ 194, 314 Rn. 19). Der Streitgegenstand wird durch den gesamten historischen Lebensvorgang bestimmt, auf den sich das Rechtsschutzbegehren der Klagepartei bezieht, unabhängig davon, ob einzelne Tatsachen dieses Lebenssachverhalts von den Parteien vorgetragen worden sind oder nicht, und auch unabhängig davon, ob die Parteien die nicht vorgetragenen Tatsachen des Lebensvorgangs kannten und hätten vortragen können (st.Rspr.; vgl. Senat, Urteil vom 17. März 1995 - V ZR 178/93, NJW 1995, 1757; Urteil vom 12. Dezember 2008 - V ZR 49/08, juris Rn. 45, insoweit nicht abgedruckt in BGHZ 179, 146; BGH, Urteil vom 19. November 2003 - VIII ZR 60/03, BGHZ 157, 47, 50 f.; Urteil vom

13. September 2012 - I ZR 230/11, BGHZ 194, 314 Rn. 19; Urteil vom 22. Oktober 2013 - XI ZR 42/12, BGHZ 198, 294 Rn. 15; Beschluss vom 3. März 2016 - IX ZB 33/14, NJW 2016, 1818 Rn. 27, insoweit nicht abgedruckt in BGHZ 209, 168 mwN).

27 bb) Etwas anderes gilt nur, wenn der Entscheidung unmissverständlich der Wille des Gerichts zu entnehmen ist, über den zu Grunde liegenden Sachverhalt nicht abschließend zu erkennen und dem Kläger so eine erneute Klage zu diesem Anspruch auf der gleichen tatsächlichen Grundlage und aufgrund von bereits im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vorliegenden Umständen vorzubehalten (vgl. Senat, Urteil vom 12. Dezember 2008 - V ZR 49/08, juris Rn. 45 mwN, insoweit nicht abgedruckt in BGHZ 179, 146).

28 cc) Nach diesen Grundsätzen ist in dem ersten Vorprozess über den Anspruch des Klägers auf Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung wegen Nichtbestehens des durch die Vormerkung gesicherten Eigentumsverschaffungsanspruchs aus dem Kaufvertrag vom 18. Februar 2014 (§ 433 Abs. 1 Satz 1 BGB) abschließend erkannt worden. Bei natürlicher Betrachtungsweise stellen das Nichtzustandekommen des Kaufvertrags wegen Nichteintritts der Bedingung (Ausübung der Option) und die Nichtigkeit des Vertrags als Scheingeschäft einen einheitlichen Lebensvorgang dar, der nicht aufgespalten werden kann. Der von dem Kläger mit der Klage auf Grundbuchberichtigung gemäß § 894 BGB zur Entscheidung gestellte Lebensvorgang wird durch die Gesamtumstände des Vertragsschlusses gekennzeichnet. In dem Urteil vom 22. März 2017 ist der Anspruch des Klägers gegen den Beklagten auf Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung aus § 894 BGB uneingeschränkt verneint worden. Damit steht fest, dass der Kläger den Grundbuchberichtigungsanspruch (§ 894 BGB) auch nicht daraus herleiten kann, dass der Kaufvertrag

wegen einer Schwarzgeldabrede nichtig sei (§ 117 Abs. 1 und 2, § 311b Abs. 1 Satz 1, § 125 Satz 1 BGB). Eine neue Klage auf Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung wäre daher, insoweit ist dem Berufungsgericht beizupflichten, unzulässig, weil sie denselben Streitgegenstand beträfe.

29 b) Dem Kläger wäre es jedoch trotz des rechtskräftigen Urteils in dem ersten Vorprozess unbenommen gewesen, eine isolierte Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrags vom 18. Februar 2014 zu erheben, weil diese einen anderen Streitgegenstand betrifft. Nach Eintritt der Rechtskraft des Feststellungsurteils hätte er sodann erneut auf Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung klagen können (§ 894 BGB). Dem hätte die Rechtskraft des Urteils vom 22. März 2017 in dem ersten Vorprozess nicht entgegengestanden. Das versteht sich allerdings nicht von selbst.

30 aa) Die Rechtskraft eines Urteils steht der Zulässigkeit einer erneuten Klage nicht entgegen und hindert eine neue abweichende Entscheidung dann nicht, wenn sich der dem rechtskräftigen Urteil zugrundeliegende Sachverhalt nachträglich geändert hat. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die neu eingetretene Tatsache schon früher hätte herbeigeführt werden können (vgl. BGH, Urteil vom 22. Februar 1962 - II ZR 119/61, NJW 1962, 915, 916; Senat, Urteil vom 11. März 1983 - V ZR 287/81, NJW 1984, 126, 127). Eine Folge dieser zeitlichen Grenze der Rechtskraft ist es, dass § 767 Abs. 2 ZPO Einwendungen gegen den durch das Urteil festgestellten Anspruch selbst zulässt, sofern die Gründe, auf denen sie beruhen, erst nach dem Schluss der letzten mündlichen Verhandlung entstanden sind (Senat, Urteil vom 11. März 1983 - V ZR 287/81, NJW 1984, 126, 127).

- 31 bb) Allerdings kommen in diesem Zusammenhang nur solche neuen Tatsachen in Betracht, die denjenigen Sachverhalt verändert haben, der in dem früheren Urteil als für die ausgesprochene Rechtsfolge maßgebend angesehen worden ist; bei dieser Beurteilung ist von den Entscheidungsgründen des rechtskräftigen Urteils auszugehen und zu prüfen, ob die neu entstandene Tatsache die dort bejahten oder verneinten Tatbestandsmerkmale beeinflusst (vgl. Senat, Urteil vom 11. März 1983 - V ZR 287/81, NJW 1984, 126, 127). Eine abweichende gerichtliche Entscheidung über eine Vorfrage der rechtskräftigen Entscheidung ist grundsätzlich keine solche neue, den Sachverhalt verändernde Tatsache, sondern die Veränderung eines rechtlichen Gesichtspunktes (vgl. Stein/Jonas/Althammer, ZPO, 23. Aufl., § 322 Rn. 239).
- 32 cc) Anders ist es aber dann, wenn die Auswirkungen der gerichtlichen Entscheidung über die Vorfrage den Charakter einer neuen Tatsache haben (vgl. Senat, Urteil vom 14. Juli 1995 - V ZR 171/94, NJW 1995, 2993, 2994). Ein solcher Ausnahmefall ist hier wegen der Akzessorietät der Auflassungsvormerkung gegeben.
- 33 (1) Die Vormerkung ist ein streng akzessorisches Sicherungsmittel eigener Art (vgl. nur Senat, Urteil vom 14. Januar 2022 - V ZR 245/20, NJW 2022, 1167 Rn. 5, 24). Sie ist nicht entstanden bzw. erlischt, wenn der gesicherte Anspruch nicht bzw. nicht mehr besteht; das Grundbuch ist bzw. wird dann unrichtig (vgl. Senat, Urteil vom 15. Mai 1970 - V ZR 20/68, BGHZ 54, 56, 63; Urteil vom 22. Februar 2019 - V ZR 244/17, BGHZ 221, 229 Rn. 12 mwN; Urteil vom 14. Januar 2022 - V ZR 245/20, NJW 2022, 1167 Rn. 5). Der Eigentümer kann von dem eingetragenen Berechtigten nach § 894 BGB - in der Form des § 29 GBO - die

Bewilligung der Berichtigung des Grundbuchs durch Löschung der Vormerkung verlangen.

34 (2) Die rechtskräftige Entscheidung, mit der die Nichtigkeit eines Grundstückskaufvertrags festgestellt wird, hat präjudizielle Bedeutung für die Entscheidung über die Berichtigung des Grundbuchs wegen Erlöschens des durch Vormerkung gesicherten Anspruchs aus diesem Vertrag. Mit Rechtskraft des Feststellungsurteils steht fest, dass die Auflassungsvormerkung nicht entstanden und das Grundbuch hinsichtlich deren Eintragung unrichtig ist. Diese Auswirkungen des Feststellungsurteils verändern nachträglich die Tatsachengrundlage des in dem Vorprozess ergangenen Urteils, mit dem der Anspruch auf die Berichtigung des Grundbuchs gemäß § 894 BGB rechtskräftig verneint wurde. Bei der eingetragenen Auflassungsvormerkung handelt es sich nur noch um eine „leere Hülle“, die keinen Anspruch sichert. Von einer solchen Eintragung ist das Grundbuch freizumachen.

35 c) Wenn der Kläger aber trotz der Rechtskraft des Urteils in dem ersten Vorprozess sukzessive Klagen auf Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrags und auf Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung gemäß § 894 BGB erheben könnte, muss es ihm entsprechend dem Rechtsgedanken des § 259 ZPO aus prozessökonomischen Gründen auch gestattet sein, beide Klageanträge in einer Klage zu verbinden. Allerdings steht erst mit Eintritt der Rechtskraft des Feststellungsurteils fest, dass das Grundbuch hinsichtlich der Auflassungsvormerkung unrichtig ist. Da der Kläger aufgrund der zuvor entgegenstehenden Rechtskraft erst dann die Löschung der Vormerkung bewirken kann, ist es nicht zulässig, den Antrag auf Grundbuchberichtigung neben dem Antrag auf Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrags als weiteren Hauptantrag zu stellen (kumulativ), wie es hier der Kläger getan hat. Zulässig ist es in dieser Situation nur, die Anträge im Wege einer Eventualklagehäufung in der

Weise zu verknüpfen, dass nur bei Erfolg der Feststellungsklage über den auf Grundbuchberichtigung gerichteten Antrag zu entscheiden ist.

- 36 aa) Eine eventuelle Antragstellung dieser Art hat der Senat bei Vorverträgen aus prozessökonomischen Gründen in Verbindung mit dem Rechtsgedanken des § 259 ZPO zugelassen. Die Partei, die ihre Rechte aus dem Vorvertrag geltend macht, soll nicht gezwungen sein, gegenüber der Seite, die die Bindung leugnet, nacheinander zwei Prozesse, nämlich auf Abschluss des Hauptvertrags (§ 894 ZPO) und auf dessen Vollzug zu führen (vgl. Senat, Urteil vom 18. April 1986 - V ZR 32/85, NJW 1986, 2820, 2821; Urteil vom 21. Dezember 2000 - V ZR 254/99, WM 2001, 416, 417). Die auf den dinglichen Vollzug des erstrebten Hauptvertrages gerichteten Klageanträge stehen dann unter der innerprozessualen Rechtsbedingung, dass dem Antrag auf Abschluss des schuldrechtlichen Vertrages stattgegeben wird.

- 37 bb) Diese Grundsätze gelten gleichermaßen für die Löschung der Auflassungsvormerkung im Wege der Grundbuchberichtigung gemäß § 894 BGB. Ist in einem Vorprozess eine Klage auf Bewilligung der Löschung einer Auflassungsvormerkung im Wege der Grundbuchberichtigung rechtskräftig abgewiesen worden, ist ein mit dem Klageantrag auf Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrags verbundener erneuter Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs hinsichtlich der Vormerkung nur dann zulässig, wenn die Klageanträge dergestalt in ein Eventualverhältnis gestellt werden, dass der auf Grundbuchberichtigung gerichtete Antrag nur hilfsweise für den Fall gestellt wird, dass der Antrag auf Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrags Erfolg hat. Der auf die Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung gerichtete Klageantrag muss also unter die innerprozessuale Rechtsbedingung gestellt werden, dass die Feststellungsklage Erfolg hat. Es kann dem Kläger in einem solchen Fall nicht zugemutet werden, zwei

Prozesse hintereinander zu führen. Dem Beklagten entstehen aus einer solchen sogenannten uneigentlichen Eventualklagehäufung keine Nachteile.

38 d) An einer solchen Eventualklagehäufung fehlt es hier zwar. Der Kläger hat die Klageanträge nebeneinander (kumulativ) und nicht in Abhängigkeit voneinander als Haupt- und Hilfsantrag gestellt. Das führt aber nicht dazu, dass seine Revision zurückzuweisen wäre. Im Ausgangspunkt müsste es dem Kläger nämlich gemäß § 139 Abs. 1 Satz 2 ZPO durch gerichtlichen Hinweis ermöglicht werden, seine Anträge umzustellen; das könnte grundsätzlich auch in der Revisionsinstanz geschehen (vgl. Senat, Urteil vom 29. Juni 2007 - V ZR 5/07, BGHZ 173, 71 Rn. 11 mwN). Hier ist es aber deshalb anders, weil sich der Fehler bei der Antragstellung in der Revisionsinstanz prozessual überholt hat; denn beide Klageanträge sind Gegenstand der Entscheidung des Senats. Mit der Zurückweisung der Anschlussrevision durch den Senat ist rechtskräftig festgestellt, dass der Kaufvertrag vom 18. Februar 2014 nichtig ist. Weil damit feststeht, dass die Auflassungsvormerkung nicht entstanden ist, ist auch der Grundbuchberichtigungsanspruch gegeben.

39 3. Die Entscheidung des Berufungsgerichts über den Anspruch des Klägers auf Grundbuchberichtigung gemäß § 894 BGB erweist sich schließlich auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO). Der Klage fehlt nicht das Rechtsschutzbedürfnis.

40 a) Allerdings wäre auch das Grundbuchamt im Rahmen des § 22 GBO an die rechtskräftige Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrags gebunden. Mit der Vorlage des rechtskräftigen Feststellungsurteils könnte der Kläger den Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs hinsichtlich der Eintragung der Auflassungsvormerkung führen. Das Grundbuchamt könnte nicht das Bestehen des

durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs bejahen, wenn es sich damit in Widerspruch zu der Rechtskraftwirkung des im Zivilprozess erlassenen Urteils stellte (BayObLG, DNotZ 1996, 30, 31).

- 41 b) Die Möglichkeit, im Grundbuchverfahren nach § 22 GBO bzw. im Beschwerdeverfahren nach § 71 GBO eine Berichtigung ohne Bewilligung des Anspruchsgegners zu erreichen, und ein Anspruch aus § 894 BGB stehen jedoch selbständig nebeneinander. Davon zu trennen ist die Frage, inwieweit in Fällen, in denen das kostengünstigere Grundbuchverfahren zweifelsfrei zum Erfolg führen würde, das Rechtsschutzbedürfnis für die Durchsetzung eines Anspruchs aus § 894 BGB im Klagewege entfallen kann (vgl. Senat, Urteil vom 10. Februar 2006 - V ZR 110/05, NJW-RR 2006, 886 Rn. 7; Urteil vom 9. Dezember 2022 - V ZR 91/21, juris Rn. 12). Hier kann ein Rechtsschutzbedürfnis des Klägers für den Antrag auf Grundbuchberichtigung gemäß § 894 BGB schon deshalb nicht verneint werden, weil dieser Antrag mit dem Antrag auf Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrags verbunden ist und es der Prozessökonomie entspricht, das Rechtsverhältnis insgesamt zu klären.

C.

- 42 I. Die Sache ist hinsichtlich des mit der Revision verfolgten Grundbuchberichtigungsanspruchs entscheidungsreif (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Klage ist auch insoweit begründet.

- 43 II. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1, § 92 Abs. 1 ZPO. Die unterschiedlichen Kostenquoten für die erste Instanz und für die Rechtsmittelinstanzen beruhen darauf, dass die Streitwerte und damit auch das Obsiegen und Unterliegen der Parteien unterschiedlich sind (weitere Beklagte und weiterer Klageantrag in erster Instanz).

Brückner

Haberkamp

Hamdorf

Malik

Laube

Vorinstanzen:

LG Heilbronn, Entscheidung vom 13.12.2019 - 8 O 195/17 -
OLG Stuttgart, Entscheidung vom 20.01.2022 - 2 U 14/20 -