

Titel:

Verjährung bei Anspruch auf Verschaffung des Eigentums an einem Grundstück

Normenkette:

BGB § 196, § 205, § 242, § 886

Leitsätze:

1. Ein Anspruch auf Eigentumsverschaffung bei einem Grundstückskaufvertrag ist bereits entstanden und die Verjährung beginnt zu laufen, obwohl der Anspruch im Einzelfall noch nicht fällig ist, wenn der Anspruch auf einem gegenseitigen Vertrag beruht und mit der ausstehenden Gegenleistung synallagmatisch verknüpft ist, sodass dem Anspruch die Einrede des nicht erfüllten Vertrages entgegengehalten werden kann. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Verjährung wird nicht gem. § 205 BGB gehemmt, wenn der Verkäufer eines Grundstücks bereits alles seinerseits zur Eigentumsübertragung erforderliche unternommen hat und die Nichtumschreibung des Eigentums lediglich auf einer vertraglich vereinbarten Vorlagesperre gegenüber dem beurkundenden Notar beruht. (Rn. 19 – 20) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Grundstückskaufvertrag, Auflassungsvormerkung, Grundbucheintrag, Verjährung, Verjährungshemmung, Leistungsverweigerungsrecht, Vorlagesperre, Treuwidrigkeit

Rechtsmittelinstanzen:

OLG München, Hinweisbeschluss vom 13.09.2022 – 20 U 3138/22

OLG München, Beschluss vom 15.11.2022 – 20 U 3138/22

BGH, Urteil vom 15.03.2024 – V ZR 224/22

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, ihre Zustimmung zur Löschung der im Grundbuch des Amtsgerichts E. für O., Band .., Bl. .., Zweite Abteilung unter Nummer .. zu Flur-Nr. .. zu ihren Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung zu erteilen.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.
4. Der Streitwert wird auf 167.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten um die Durchsetzbarkeit eines Eigentumsverschaffungsanspruchs an einem Grundstück.

2

Der Kläger ist Eigentümer der Hofstelle O., vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts E. für O. Band .., Bl. .. Mit notariellem Kaufvertrag vom 20.08.2004, Urkundsrollen-Nr.: .. des Notars C.

3

L., veräußerte der Kläger das vorgenannte Grundstück an die Beklagte zu einem Kaufpreis von 216.000,00 €. Gemäß der dortigen Vereinbarung erfolgte am 03.09.2004 zugunsten der Beklagten die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch. Die Auflassung ist im Grundbuch bislang noch nicht eingetragen. Unter Ziffer 2 des notariellen Kaufvertrages heißt es hierzu unter Abschnitt II Absatz 2 (Anlage K 2):

„Die Vertragsteile weisen den Notar an, den Antrag auf Vollzug der Auflassung beim Grundbuchamt erst zu stellen, wenn der Verkäufer dem schriftlich zustimmt oder wenn der Verkäufer bestätigt hat oder wenn dem

Notar in anderer Weise nachgewiesen ist, dass der geschuldete Kaufpreis bezahlt ist. Der Käufer verzichtet auf sein Recht, selbst den Antrag auf Eigentumsumschreibung zu stellen“.

4

Die Beklagte hatte gemäß den vertraglichen Vereinbarungen unter Abschnitt VIII Nr. 1 des Kaufvertrages am 09.09.2004 80.000,00 € auf ein Notaranderkonto einbezahlt. Der Kaufpreisrest sollte gemäß der Regelung unter Abschnitt VIII Nr. 6 zur Zahlung wie folgt fällig werden:

„Der verbleibende Kaufpreisrestbetrag ist innerhalb von 10 Tagen zu bezahlen, nachdem der Verkäufer den Käufer zur Zahlung schriftlich aufgefordert hat. (...) Bei Aufforderung hat der Verkäufer dem Käufer die ganze oder teilweise Verwendung des Betrages zur Finanzierung des vom Verkäufer zu erwerbenden Ersatzobjektes 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 M. A. G. ab. Er wird seine Tochter über diese Abtretung selbst informieren. Käufer hat im Fall des Ablebens des Verkäufers den Kaufpreisrestbetrag an Frau G. zu zahlen, ohne dass ihm der Nachweis erbracht werden muss, dass die Abtretung an Frau G. rechtzeitig mitgeteilt wurde“.

5

Der Kläger hat die Beklagte bislang nicht zur Kaufpreiszahlung aufgefordert. Aus Abschnitt IX des notariellen Kaufvertrages ergibt sich darüber hinaus, dass der ausstehende Restkaufpreisbetrag dem Kläger dazu dienen sollte, ein Ersatzobjekt zu erwerben, wobei ihn die Beklagte zu unterstützen hatte. Soweit der Kläger bis zum 01.09.2007 kein Ersatzobjekt gefunden haben sollte, hatte der Kläger nach Abschnitt IV Ziffer 1 2. Absatz für die Nutzung des Anwesens Mietzinsen zu entrichten.

6

Mit Schreiben vom 05.08.2021, zugegangen am 06.08.2021 (Anlage K 3) hat der Kläger die Einrede der Verjährung erhoben und die Beklagte unter Fristsetzung zur Erteilung einer notariell beglaubigten Löschungsbewilligung aufgefordert.

7

Die Beklagte hat zwischenzeitlich den Kaufpreisrestbetrag in Höhe von 136.000,00 € beim Amtsgericht E. zugunsten der Tochter des Klägers hinterlegt.

8

Der Kläger trägt vor, die Beklagte habe die Auflassung nie begehrt, er selbst sei an der Geltendmachung des Restkaufpreises durchgehend gehindert gewesen, da es von vornherein nicht möglich gewesen sei, ein taugliches Ersatzobjekt zu finden und die Verwendung des Kaufpreises hierfür glaubhaft zu machen. Vielmehr hätte ihn die Beklagte über die fehlende Möglichkeit der Ersatzbeschaffung von vornherein getäuscht und hätte seine damalige finanzielle Notlage ausgenutzt. Daher sei die Eintragung der Auflassung letztlich nie zur Disposition des Klägers gestanden. Die Beklagte hätte darüber hinaus dem Kläger unter Verzicht auf die Glaubhaftmachung die Auszahlung des Restkaufpreises jederzeit andienen können oder hinterlegen können. Tatsächlich habe sie aber plangemäß widerrechtlich über die Jahre hinweg Nutzungsentschädigung in Höhe von ca. insgesamt 80.000,00 € vereinnahmt. Die Tochter des Klägers sei im Übrigen erst bei dessen Ableben berechtigt, die Kaufpreissumme einzufordern.

9

Der Kläger ist der Ansicht, der Anspruch auf Auflassung sei verjährt, die Auflassung daher nicht mehr durchsetzbar.

10

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, ihre Zustimmung zur Löschung der im Grundbuch von O., Band .., Bl. .., Flur-Nr.: .. zu ihren Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung zu erteilen.

11

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

12

Sie trägt vor, der Anspruch auf Eigentumsverschaffung sei schon mit der Beurkundung des Kaufvertrages erfüllt worden, die Löschung damit bereits vertraglich durch die Beklagte bewilligt. Die Eintragung der Rechtsänderung scheitere bislang ausschließlich aus Gründen, die der Disposition des Klägers unterliegen. Die Beklagte habe den Kläger gemäß den vertraglichen Vereinbarungen bei der Suche eines Ersatzobjekts umfassend unterstützt, soweit die Suche nicht erfolgreich gewesen sei, habe dies jedenfalls nicht die Beklagte zu vertreten. Nachdem der entsprechende Verwendungsnachweis für den Kläger letztlich unmöglich geworden sei, sei ihm auch jederzeit die Zahlungsaufforderung möglich gewesen. Diese habe er offensichtlich unterlassen, da der Restkaufpreis vertraglich ab dem 01.09.2007 bis zur Fälligkeit vertragsgemäß wie eine Spareinlage zu verzinsen war.

13

Die Beklagte ist daher der Ansicht, dass dem Kläger bis zur Kaufpreiszahlung ein vertraglich vereinbartes Leistungsverweigerungsrecht zustehe und daher die Verjährung nach § 205 BGB gehemmt sei. Die Parteien hätten mit der vertraglich vereinbarten „Vorlagesperre“ gerade eine von der Regelung des § 320 BGB abweichende Vereinbarung zugunsten des Klägers getroffen. Im Übrigen stelle die Erhebung der Verjährungseinrede eine nach § 242 BGB unzulässige Rechtsausübung dar, da die Grundbuchumschreibung jahrzehntelang aus allein klägerseits zu vertretenden Gründen unterblieben sei. Die Beklagte habe dagegen auf ihr Recht auf den Umschreibungsantrag vollumfänglich verzichtet. Im Übrigen sei ausschließlich die Tochter des Klägers aufgrund der erklärten Abtretung berechtigt, rechtserhebliche Erklärungen abzugeben.

14

Hinsichtlich des Sachvortrags der Parteien im einzelnen wird auf die gewechselten Schriftsätze verwiesen sowie auf den Inhalt der Niederschrift der mündlichen Verhandlung vom 18.03.2022.

Entscheidungsgründe

15

Die zulässige Klage erweist sich als begründet.

I.

16

Dem Kläger steht ein Anspruch auf Beseitigung der im Grundbuch eingetragenen Auflassungsvormerkung nach § 886 BGB zu, da sich der Kläger als Eigentümer des streitgegenständlichen Grundstücks hinsichtlich des durch die Auflassungsvormerkung gesicherten Anspruchs auf Eigentumsverschaffung der Beklagten erfolgreich auf die Einrede der Verjährung nach § 214 Abs. 1 BGB berufen kann. Der Hemmungstatbestand des § 205 BGB greift zugunsten der Beklagten vorliegend ebensowenig wie der erhobene Einwand der unzulässigen Rechtsausübung nach § 242 BGB.

17

1. Der Beklagten steht nach § 433 I S. 1 BGB ein schuldrechtlicher Anspruch auf Verschaffung des Eigentums am streitgegenständlichen Grundstück aus dem notariellen Kaufvertrag zwischen den Parteien vom 20.08.2004 zu, der hinsichtlich der erforderlichen Einigung zur Übertragung des Eigentums (Auflassung) gem. § 873 I BGB bereits erfüllt ist. Soweit die Eintragung der Auflassung in das Grundbuch aussteht, ist der Anspruch auf Eigentumsverschaffung dinglich durch die Auflassungsvormerkung gem. § 885 BGB gesichert. Der so gesicherte Anspruch unterliegt gemäß § 196 BGB einer 10-jährigen Verjährungsfrist, die gemäß § 200 S. 1 BGB mit Entstehung des Anspruchs beginnt. Entstanden ist der Anspruch, sobald er im Wege der Klage geltend gemacht werden kann. Voraussetzung ist daher grundsätzlich die Fälligkeit des Anspruchs. Bereits entstanden in diesem Sinne gilt, obwohl im Einzelfall noch nicht fällig, auch ein Anspruch aus einem gegenseitigen Vertrag, der mit der ausstehenden Gegenleistung synallagmatisch verknüpft ist und dem daher – wie vorliegend – die Einrede des nicht erfüllten Vertrages entgegengehalten werden kann (vgl. Palandt-Ellenberger, 80. Auflage, § 199 BGB Rn 3; BGH, Urteil vom 19.05.2006 – V ZR 40/05, NJW 2006, 2773). Damit begann vorliegend die Verjährungsfrist mit Abschluss des Kaufvertrages am 20.08.2004 zu laufen, so dass mit Ablauf des 20.08.2014 Verjährung eingetreten ist. Der Kläger hat die Einrede auch wirksam mit Schreiben vom 05.08.2021 erhoben.

18

2. Die Verjährung war vorliegend auch nicht gem. § 205 BGB gehemmt. Aus der notariellen Urkunde vom 20.08.2004 ergibt sich kein vorübergehendes vertraglich vereinbartes Leistungsverweigerungsrecht, wie dort vorausgesetzt.

19

Nach § 205 BGB ist die Verjährung gehemmt, solange der Schuldner aufgrund einer Vereinbarung mit dem Gläubiger vorübergehend zur Verweigerung der Leistung berechtigt ist. Diese Regelung hat der Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26.11.2001 abweichend von § 202 BGB alte Fassung einschränkend gefasst. Dem lag die Erwägung zugrunde, die Verjährungshemmung ausschließlich auf vereinbarte vorübergehende Leistungsverweigerungsrechte zu beschränken. Ausgehend davon findet § 205 BGB nur Anwendung, wenn ein Hindernis nicht nur in seinen Wirkungen, sondern auch in Entstehung und Entstehungsvoraussetzungen zumindest einem Stillhalteabkommen (Pactum de non petendo) gleichsteht. Entscheidend ist daher, ob der Parteiwille die Grundlage des Leistungsverweigerungsrechts bildet. Eine entsprechende Anwendung des § 205 BGB auf Fallgestaltungen, in denen diese Wertungsgrundlage nicht gegeben ist, scheidet aus. Dies gilt insbesondere für gesetzliche Leistungsverweigerungsrechte oder solche, die zwar vertraglich vereinbart diesen aber lediglich nachgebildet sind (vgl. BGH, Urteil vom 13.11.2019 – IV ZR 317/17, NJW 2020, 395 Rdnr. 29; BGH, Urteil vom 14.12.2017 – IX ZR 118/17, NZI 2018, 154, Rdnr. 14 ff.).

20

Vorliegend haben die Parteien im notariellen Kaufvertrag unter Abschnitt II 2. Absatz vereinbart, dass der Notar angewiesen wird, den Antrag auf Vollzug der Auflassung beim Grundbuchamt erst zu stellen, wenn der Verkäufer dem schriftlich zustimmt oder bestätigt hat oder in anderer Weise nachgewiesen ist, dass der geschuldete Kaufpreis bezahlt ist. Mit dieser „Vorlagesperre“-Klausel sollte der Kläger bis zur Zahlung des Kaufpreises dahingehend gesichert sein, dass er trotz bereits wirksam erklärter Auflassung sein Eigentumsrecht am Grundstück nicht ohne Erfüllung seines synallagmatisch mit seiner Pflicht zur Eigentumsverschaffung verknüpften Anspruchs auf die Kaufpreiszahlung verliert (vgl. BGH, Beschluss vom 26.09.2019 – V ZB 41/19, DNotZ 2020, 522, 525). Entgegen der Auffassung der Beklagten wird damit nicht die Regelung des § 320 BGB in ihr Gegenteil verkehrt, sondern vielmehr dem gesetzlich in § 320 verbürgten Leistungsverweigerungsrecht des Klägers hinsichtlich seiner im Gegenseitigkeitsverhältnis stehenden Erfüllungspflicht gerade Geltung verschafft. Denn in Absatz 1 des 2. Abschnitts des Kaufvertrages haben die Parteien nicht nur übereinstimmend die Auflassung erklärt, sondern auch bereits die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch bewilligt und beantragt. Damit hat der Kläger bereits alles zur Erfüllung seiner Verpflichtung zur Eigentumsverschaffung getan und den Eintritt des Eigentumsübergangs bereits „aus der Hand gegeben“, ohne dass die Beklagte die ihr obliegende Zug um Zug zu erfüllende Pflicht zur Zahlung des Kaufpreises erfüllt hat. Er liefere daher Gefahr, sein Eigentum am Grundstück zu verlieren, obwohl die Beklagte als Käuferin die ihr obliegende Gegenleistung nicht erbracht hat. Die Klausel soll daher als Schutzvorschrift einen vorleistenden Eigentumsübergang zu Lasten des Klägers als Verkäufer verhindern und bildet damit das dem Kläger zustehende Leistungsverweigerungsrecht des § 320 BGB lediglich vertraglich nach. Die Eigentumsumschreibung soll erst möglich sein, wenn der Kaufpreis vollständig gezahlt ist. Dass darüber hinausgehend der Kläger auch lediglich durch bloße Zustimmung ohne Nachweis der Kaufpreiszahlung den Vollzugauftrag auslösen kann, führt nicht dazu, dass die Regelung als eigenständiges vertraglich vereinbartes Leistungsverweigerungsrecht im Sinne eines über das gesetzliche Leistungsverweigerungsrecht hinausgehendes Stillhalteabkommen anzusehen. Dadurch wird lediglich klargestellt, dass der Kläger auf sein Leistungsverweigerungsrecht auch verzichten kann, wenn er ohne entsprechenden Nachweis die Eigentumsumschreibung anstößt.

21

3. Die Geltendmachung der Verjährungseinrede ist vorliegend auch nicht treuwidrig im Sinne einer unzulässigen Rechtsausübung gemäß § 242 BGB. Zwar hat der Kläger die Einrede tatsächlich erst 7 Jahre nach Ablauf der Verjährungsfrist erhoben. Neben einem erforderlichen Zeitmoment ist aber das ebenso nötige Umstandsmoment nicht gegeben. Nach Abschnitt IX der vertraglichen Regelung war vorgesehen, dass der Kläger den noch ausstehenden Restkaufpreis für den Erwerb eines Ersatzobjekts verwendet und dies bei Aufforderung zur Zahlung an die Beklagte gemäß der in Abschnitt VIII Ziffer 6 vereinbarten „Fälligkeitskündigung“ glaubhaft macht. Soweit die Beklagte vorträgt, dass eine solche Ersatzbeschaffung ausschließlich aus Gründen unterblieben sei, die allein der Disposition des Klägers unterliegen würden, sind

zureichende Anhaltspunkte hierfür auch nach entsprechendem Hinweis im Termin beklagtenseits weder vorgetragen noch ersichtlich. Insbesondere ist schon nicht ersichtlich, inwiefern es überhaupt Ankaufgelegenheiten für ein ungefähr gleich großes Anwesen im Umkreis von ca. 30 km – auch vermittelt durch Unterstützung der Beklagten – gegeben hatte, die der Kläger schuldhaft nicht wahrgenommen haben soll. Insofern kommt es auf die Frage, ob ein solcher Ankauf unter Verwendung der Restkaufpreissumme von 216.000 € von vornherein unter den damaligen Marktverhältnissen überhaupt möglich gewesen wäre – was der Kläger verneint – gar nicht an. Desweiteren ist hier zu berücksichtigen, dass die Beklagte schon nicht darauf vertrauen konnte, der Kläger würde angesichts der beklagtenseits selbst vorgetragenen zwischenzeitlichen Unmöglichkeit einer Ersatzbeschaffung auf die ihm offensichtlich vertraglich – ab 01.09.2007 gegen Entgelt – zugestandene Nutzungsmöglichkeit des Objekts verzichten, wenn er die Fälligkeit des Kaufpreises trotzdem herbeiführt. Die für die Beklagte (aber auch den Kläger) dauerhaft unbefriedigende Pattsituation hat ihren Ursprung gerade nicht in einem schuldhaften Fehlverhalten des Klägers, sondern in der vertraglich ungenügend geregelten Folge einer unterbleibenden Beschaffung eines Ersatzobjekts. Zudem erscheint die Beklagte insoweit auch nicht schutzwürdig, als sie zwar nicht verpflichtet war, den Kaufpreis vor Eintritt der Fälligkeit zu entrichten, es ihr aber unbenommen war, in unverjährter Zeit die (noch nicht fällige) Kaufpreiszahlung vorzunehmen, um mit deren Nachweis die Voraussetzungen für die notarielle Übermittlung des Umschreibungsauftrag an das Grundbuchamt zu schaffen und so die Eintragung herbeizuführen.

II.

22

Die Kostenentscheidung ergeht nach § 91 I S. 1 ZPO.

23

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 S. 1 ZPO.

24

Der Streitwert war in Höhe eines Viertels des Kaufwertes des Grundstücks zum Zeitpunkt der Einreichung der Klage gem §§ 3, 4 Abs. 1 ZPO zu bestimmen (vgl. BGH, Beschluss vom 02.02.2017 – V ZR 49/15, BeckRS 2017, 10202). Diesen legt die Beklagte unter Zuhilfenahme der für E. veröffentlichten durchschnittlichen Grundstückspreise (vgl. Anlage B 2) bezogen auf die Grundstücksgröße von 1.200 m² mit 166.900 € nachvollziehbar dar.