

BGH, Urteil vom 13.10.2023, V ZR 161/22, NJW-RR 2024, 288 ff. = [jurisbyhemmer](#)

1 Wenn die Verjährung des Anspruchs auf Über-eignung eines Grundstücks dem Schuldner nichts mehr bringt!

+++ Kaufvertrag über Grundstück +++ Bewilligung der Eintragung im Grundbuch +++ Verjährung des Übereignungsanspruches +++ §§ 196, 200, 214, 311b, 433 BGB +++ §§ 13, 19, 29, 39 GBO +++

Sachverhalt (vereinfacht und abgewandelt): V ist Vater zweier Söhne S 1 und S 2.

Am 18. Dezember 2013 verkaufte V mit notarieller Urkunde ein in seinem Eigentum stehendes Grundstück zum Kaufpreis von 100.000,- € an seinen Sohn S 1. Im notariellen Kaufvertrag wurde gleichzeitig die Auflassung des Grundstücks nach §§ 873 I, 925 I BGB erklärt. Im notariellen Kaufvertrag verzichtete S 1 auf sein grundbuchrechtliches Antragsrecht (vgl. § 13 I S. 2 Alt. 2 GBO) bis zur Bezahlung des Kaufpreises.

Am 15. Januar 2014 erklärte der bevollmächtigte Notar formgerecht die Eintragungsbewilligung.

Zur Eigentumsumschreibung kam es in der Folgezeit nicht, da der Antrag nach § 13 GBO bislang noch nicht beim Grundbuchamt gestellt worden war.

Im Oktober 2023 verstarb V und wurde von seinem Sohn S 2 allein testamentarisch wirksam beerbt.

Im November 2023 zahlte S 1 den Kaufpreis von 100.000,- € an seinen Bruder S 2 und beantragte am 12. Dezember 2023 beim zuständigen Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung zu seinen Gunsten.

S 2 weist das Grundbuchamt am 20. Dezember 2023 an, dem Antrag nicht zu entsprechen. Er berufe sich auf zwischenzeitlich eingetretene Verjährung. Der Anspruch des S 1 sei daher nicht mehr durchsetzbar.

Besteht ein durchsetzbarer Anspruch auf Übereignung des Grundstücks?

A) Sound

1. Hat der Schuldner eines Anspruchs auf Eigentumsverschaffung an einem Grundstück das zur Herbeiführung des Leistungserfolgs (Verschaffung des Eigentums) seinerseits Erforderliche getan, besteht der Anspruch auf Eigentumsverschaffung mangels Erfüllung bis zu dem Eintritt des Leistungserfolgs fort.

2. Nach Vornahme aller Leistungshandlungen kann der Schuldner aber den Eintritt des Leistungserfolgs nicht mehr durch die Geltendmachung der Einrede der Verjährung verhindern.

B) Problemaufriss

Aufhänger des Falles ist die Frage, ob sich ein Schuldner auf die vor der Erfüllung eingetretene Verjährung noch mit der in § 214 I BGB normierten Einrede verteidigen kann.

Für die Beantwortung dieser Frage kommt es auf essentielle Grundlagen des Schuldrechts an.

Im Zweiten Buch des BGB (Recht der Schuldverhältnisse) taucht an verschiedenen Stellen der Begriff der „Leistung“ auf.

Dass der im Gesetz verwendete Leistungsbegriff aber teilweise völlig unterschiedliche Bedeutungen hat, ist sehr vielen Studierenden nicht bewusst.

Im Bereicherungsrecht wissen zwar fast alle, dass mit dem Begriff Leistung die „bewusste und zweckgerichtete Mehrung fremden Vermögens“ gemeint ist.

Im Allgemeinen Schuldrecht wird unter „Leistung“ hingegen etwas anderes verstanden.

Nach § 328 I BGB erhält ein Dritter durch Vertrag unmittelbar das Recht, die „Leistung“ zu fordern. Gemeint ist hiermit, dass der Dritte den **Anspruch auf Vertragserfüllung** erhält. Mit „Leistung“ ist daher der **Primäranspruch** gemeint.

§ 269 I BGB regelt den Leistungsort. Dies ist der Ort, an dem die geschuldete Leistungshandlung des Schuldners vorzunehmen ist.

Nach §§ 281 I, 323 I BGB muss der Gläubiger eine angemessene Frist zur Leistung setzen.

Erst nach erfolglosem Ablauf dieser Frist kann er Schadensersatz statt der Leistung verlangen oder vom Vertrag zurücktreten. Für die Rechtzeitigkeit kommt es allein auf die Vornahme der Leistungshandlung an.¹ Ob der Leistungserfolg noch innerhalb der Frist eintritt, ist unerheblich.

Schuldnerverzug nach § 286 I BGB setzt die „Nichtleistung“ durch den Schuldner voraus. Dabei ist unter Leistung die Vornahme der Leistungshandlung des Schuldners zu verstehen; darauf, ob der Leistungserfolg rechtzeitig bzw. überhaupt eintritt, kommt es nicht an.

Anmerkung: Besonderheiten gelten aber aufgrund der Richtlinie 2011/7/EU² (Zahlungsverzugsrichtlinie „neu“) im Geschäftsverkehr zwischen Unternehmern.

Nach Art. 3 I lit. b der Zahlungsverzugsrichtlinie³ kommt es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung darauf an, dass der Gläubiger (ein Unternehmer) den Geldbetrag vom Schuldner (einem Unternehmer) erhalten hat.

Auf Vorlage des OLG Köln⁴ hat der EuGH⁵ am 03.04.2008 entschieden, dass der Gläubiger berechtigt ist, gegenüber dem Schuldner Zinsen insoweit geltend zu machen, als er „den fälligen Betrag nicht rechtzeitig erhalten hat“.

Die Richtlinie ist also so auszulegen, dass bei einer Zahlung durch Banküberweisung der geschuldete Betrag dem Konto des Gläubigers rechtzeitig gutgeschrieben sein muss, um das Entstehen von Verzugszinsen zu vermeiden.

Für die Vermeidung des Verzugseintritts kommt es daher im unternehmerischen Zahlungsverkehr nicht auf den Zeitpunkt des Überweisungsauftrags an, sondern auf den Zeitpunkt des Eingangs des Geldbetrages auf dem Konto des Gläubigers.

Außerhalb des rein unternehmerischen Zahlungsverkehrs kommt es nach richtiger Ansicht des BGH auf die rechtzeitige Leistungshandlung und nicht auf den Eingang des Geldbetrages auf dem Gläubigerkonto an.⁶

Nach § 275 I BGB ist im Falle der Unmöglichkeit der Anspruch auf die Leistung ausgeschlossen.

Voraussetzung hierfür ist, dass dem Schuldner die Herbeiführung des Leistungserfolges auf Dauer nicht (mehr) möglich ist.

Anmerkung: Gerade im Falle der Unmöglichkeit durch Zweckerreichung oder durch Zeitablauf beim absoluten Fixgeschäft wird dies wichtig.

Hier ist die Vornahme der Leistungshandlung dem Schuldner nach wie vor möglich. Dennoch liegt ein Fall der Unmöglichkeit vor, weil der Leistungserfolg nicht mehr eintreten kann (absolutes Fixgeschäft) oder bereits ohne Leistungshandlung des Schuldners eingetreten ist (Zweckerreichung).

Für die Erfüllung nach § 362 I BGB ist erforderlich, dass die geschuldete „Leistung“ bewirkt wurde. Auch hierfür ist der Eintritt des Leistungserfolges erforderlich. Die Vornahme der Leistungshandlung führt noch nicht zum Eintritt der Erfüllung.

Im vorliegenden Fall geht es nun um die Frage, was unter „Leistung im Sinne des § 214 I BGB“ zu verstehen ist. Nach Eintritt der Verjährung ist der Schuldner nämlich berechtigt, „die Leistung“ zu verweigern. Nach Ansicht des BGH ist hierunter die noch vorzunehmende Leistungshandlung zu verstehen. Hat der Schuldner diese bereits vorgenommen, gibt es nichts mehr, was er nach § 214 I BGB verweigern kann, sodass die Einrede der Verjährung ins Leere geht.

C) Lösung

Fraglich ist, ob dem S 1 gegen S 2 ein durchsetzbarer Anspruch auf Übereignung des Grundstücks zusteht.

I. Entstehung des Anspruches auf Übereignung des Grundstücks

Zwischen S 1 und V kam durch die Abgabe zweier übereinstimmender Willenserklärungen (Angebot und Annahme, §§ 145, 147 BGB) ein gem. § 311b I S. 1 BGB notariell beurkundeter und damit formwirksamer Kaufvertrag über das Grundstück zustande.

Da V aufgrund wirksamen Testaments von S 2 allein beerbt wurde (§§ 1922 I, 1937 BGB), richtet sich der wirksam entstandene Anspruch des S 1 aus § 433 I S. 1 BGB nun gegen den S 2 als Rechtsnachfolger des V (§§ 1922 I, 1967 I BGB).

¹ Grüneberg/Grüneberg, BGB, 83. Auflage 2024, § 281, Rn. 12; BGHZ 12, 267 (269) = jurisbyhemmer.

² Richtlinie 2011/7/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16.02.2011 zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr.

³ **Artikel 3 (Geschäftsverkehr zwischen Unternehmen):**
(1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass im Geschäftsverkehr zwischen Unternehmen der Gläubiger Anspruch auf Verzugszinsen hat, ohne dass es einer Mahnung bedarf, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
a) ...

b) der Gläubiger hat den fälligen Betrag nicht rechtzeitig erhalten, es sei denn, dass der Schuldner für den Zahlungsverzug nicht verantwortlich ist.

⁴ OLG Köln, ZGS 2007, 74 ff. = jurisbyhemmer.

⁵ EuGH, IBR 2008, 254 = jurisbyhemmer („Telecom GmbH gegen Deutsche Telekom AG“).

⁶ Vgl. BGH, Life&LAW 03/2017, 147 ff. = jurisbyhemmer.

II. Kein Erlöschen des Anspruches nach § 362 I BGB

Der Anspruch auf Übereignung könnte erloschen sein, wenn dieser bereits erfüllt worden wäre, § 362 I BGB.

Anmerkung: Abschnitt 4 des Zweiten Buches regelt das „Erlöschen der Schuldverhältnisse“.

Mit „Schuldverhältnis“ im 4. Abschnitt ist nicht das Schuldverhältnis im weiteren Sinne gemeint (z.B. der Kaufvertrag), sondern im engeren Sinne, also der Anspruch i.S.d. § 194 BGB.

So erlischt bspw. durch Zahlung des Kaufpreises nicht der Kaufvertrag als solcher, sondern lediglich der Anspruch des Verkäufers gegen den Käufer auf Bezahlung des Kaufpreises, § 433 II BGB.

Dies ist zwar eine absolute Selbstverständlichkeit, jedoch kann ein klarstellender Satz im Urteilsstil, dass mit Schuldverhältnis der Anspruch i.S.d. § 194 BGB gemeint ist, nicht schaden.

Wichtig wird dieses Verständnis bei § 397 I BGB. Durch einen Erlassvertrag erlischt nur ein einzelner Anspruch aus dem Schuldverhältnis im weitesten Sinne.

Das Schuldverhältnis im Ganzen wird hingegen durch einen **Aufhebungsvertrag**, einem Vertrag eigener Art („sui generis“), beendet.

Der Erfüllungsanspruch besteht unstreitig solange fort, bis der geschuldete Leistungs**erfolg** eingetreten ist (§ 362 I BGB).

Der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums an einem Grundstück erlischt daher erst, wenn die Übertragung des Eigentums erfolgt ist.

Da die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück gemäß §§ 873 I Var. 1, 925 I S. 1 BGB nicht nur die Auflassung, also die dingliche Einigung über den Eigentumsübergang (§ 925 I BGB), sondern auch die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch erfordert, erlischt ein Anspruch auf Verschaffung des Eigentums an einem Grundstück nach § 362 I BGB erst, wenn auch die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch erfolgt ist. Erst zu diesem Zeitpunkt erlischt daher der Anspruch auf Eigentumsverschaffung.⁷

Da S 1 vorliegend noch nicht als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurde, ist der Anspruch aus § 433 I S.1 BGB i.V.m. §§ 1922 I, 1967 I BGB gegen S 2 auch nicht erloschen.

III. Einrede der Verjährung, § 214 I BGB

Fraglich ist aber, ob S 2 die von ihm als Rechtsnachfolger nach §§ 433 I S. 1, 1922 I, 1967 I BGB

geschuldete Verschaffung des Eigentums durch die Erhebung der Einrede der Verjährung nach § 214 I BGB verhindern kann.

Nach § 196 BGB verjähren Ansprüche auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück in zehn Jahren.

Die Verjährung beginnt nach § 200 S. 1 BGB grds. mit der Entstehung des Anspruchs. Der Anspruch ist entstanden, wenn der Gläubiger den Schuldner auf die Übereignung in Anspruch nehmen kann.

Der Anspruch auf Übereignung des Grundstücks aus § 433 I S. 1 BGB ist vorliegend mit dem wirklichen Abschluss des notariellen Kaufvertrages am 18. Dezember 2013 BGB entstanden.

Die Verjährungsfrist berechnet sich nach §§ 187 ff. BGB.

Nach § 187 I BGB ist der erste Tag der Verjährungsfrist der auf den Tag der Anspruchsentstehung folgende Tag, vorliegend also der 19. Dezember 2013.

Nach § 188 II Alt. 1 BGB endet die Frist mit Ablauf des 18. Dezember 2023⁸, sodass die Verjährung am 19. Dezember 2023 eingetreten ist.

Anmerkung: In Klausuren und auch in „offiziellen“ Lösungen liest man regelmäßig, dass die Frist um 24:00 Uhr endet. Dies ist falsch, weil es diese Uhrzeit (24:00 Uhr) im juristischen Sinne nicht gibt. 24:00 Uhr und 0:00 Uhr sind zwar im naturwissenschaftlichen Sinne ein und dieselbe Uhrzeit. Im juristischen Sinne handelt es sich hingegen um unterschiedliche Tage.⁹

Die Verjährung endet daher vorliegend nicht am 18. Dezember um 24:00 Uhr, sondern „mit Ablauf“ des 18. Dezember. Am 19. Dezember um 00:00 Uhr ist die Verjährung bereits eingetreten.

Da dieser Fehler aber „salonfähig“ geworden ist, können Sie in der Klausur auch gerne schreiben, dass die Verjährung am 18. Dezember 2023 um 24:00 Uhr endet. Richtig ist es trotzdem nicht!

Zwischenergebnis: Bis zum 19. Dezember 2023 wurde der S 1 im Grundbuch noch nicht als neuer Eigentümer eingetragen und daher der Anspruch auf Übereignung noch nicht erfüllt (s.o.). Daher könnte dem S 2 die Einrede der Verjährung nach § 214 I BGB zustehen.

⁷ BGHZ 221, 229 ff. = jurisbyhemmer.

⁸ MüKo/Grothe, BGB, 9. Aufl. 2021, BGB, § 200 Rn. 2.

⁹ Vgl. dazu auch BGH, Life&LAW 08/2007, 578 = NJW 2007, 2045 f. = jurisbyhemmer.

IV. Verlust der Verjährungseinrede nach Vornahme aller Leistungshandlungen des Schuldners

Fraglich ist, ob sich der Schuldner auch dann noch auf die Verjährungseinrede berufen kann, wenn er selbst alle von ihm geschuldeten Leistungshandlungen vorgenommen hat.

Hat der Schuldner eines Anspruchs auf Eigentumsverschaffung an einem Grundstück das zur Herbeiführung des Leistungserfolgs (Verschaffung des Eigentums) seinerseits Erforderliche getan, besteht zwar der Anspruch auf Eigentumsverschaffung bis zu dem Eintritt des Leistungserfolgs fort (s.o.).

Nach überzeugender Ansicht kann der Schuldner aber den Eintritt des Leistungserfolgs dann nicht mehr durch die Geltendmachung der Einrede der Verjährung verhindern.

1. Nach der Vornahme aller geschuldeten Leistungshandlungen kann der Schuldner nichts mehr verweigern

Das ergibt sich schon daraus, dass die Einrede der Verjährung den Schuldner gemäß § 214 I BGB nur dazu berechtigt, die Leistung zu verweigern.

a) Nach Vornahme aller Leistungshandlungen kann Schuldner nichts mehr verweigern

Hat der Schuldner aber die ihm obliegende Leistungshandlung bereits erbracht, gibt es keine Leistung mehr, die er verweigern könnte. Die auf eine bereits erbrachte Handlung bezogene Erhebung der Einrede der Verjährung ist daher wirkungslos.

b) Verjährungshemmende Klage wäre nach Vornahme aller Leistungshandlungen mangels Rechtsschutzbedürfnisses unzulässig

Aus diesem Grund bedarf es auch keiner weiteren Handlungen des Gläubigers zur Unterbrechung oder Hemmung der Verjährung.

Solche Handlungen sind auch nicht mehr möglich, da insbesondere für eine Klage des Gläubigers auf eine bereits erbrachte Leistungshandlung das Rechtsschutzbedürfnis fehlen würde.

hemmer-Methode: Dieser Satz stammt tatsächlich vom BGH. Fraglich ist, ob das überzeugend ist. Die Klage auf Leistung eines nicht bestehenden Anspruches ist nämlich nicht unzulässig wegen fehlenden Rechtsschutzbedürfnisses, sondern sie ist unbegründet.

Dies muss für dann eine Klage auf Vornahme einer bereits erbrachten Leistungshandlung eigentlich erst recht gelten.

Dementsprechend kann der Schuldner eines Anspruchs, der auf Eintritt eines Leistungserfolgs gerichtet ist, den Eintritt dieses Erfolgs nicht mehr mit der Erhebung der Einrede der Verjährung verhindern, wenn er im Hinblick auf den Eintritt dieses Erfolgs alle seinerseits erforderlichen Leistungshandlungen vorgenommen hat.

Kann der Leistungserfolg ohne die Mitwirkung des Schuldners eintreten, lässt sich sein Eintritt durch die Erhebung der Einrede der Verjährung nicht (mehr) verhindern. Den Schuldner trifft nur noch die Nebenpflicht, den Eintritt des Leistungserfolgs nicht zu gefährden.¹⁰

Auch der Verkäufer eines Grundstücks – bzw. hier S 2 als Rechtsnachfolger des Verkäufers – kann die von ihm geschuldete Eigentumsverschaffung nicht mehr durch die Geltendmachung der Einrede der Verjährung verhindern, wenn er bereits alle Leistungshandlungen, die von seiner Seite aus für die Übertragung des Eigentums erforderlich sind, vorgenommen hat.

2. Vorliegend hat V als Rechtsvorgänger des S 2 alle Leistungshandlungen bereits vorgenommen

Wären vorliegend weitere Leistungshandlungen des S 2 für die Eigentumsübertragung mehr erforderlich, so könnte sich S 2 auch nicht mehr auf die Einrede der Verjährung berufen.

a) Erforderliche Leistungshandlungen für die Übereignung eines Grundstücks sind die Auflassung, Eintragungsbewilligung und der Antrag auf Eigentumsumschreibung

Die für den Eigentumswechsel nach §§ 873 I Var. 1, 925 I S. 1 BGB notwendige Leistungshandlung des Schuldners besteht zunächst in der Abgabe der dinglichen Einigungserklärung, der sog. Auflassung (§ 925 I BGB).

Für die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch bedarf es nach § 19 GBO zudem noch der Bewilligung des eingetragenen Eigentümers als desjenigen, der von der Eintragung betroffen ist, sowie nach § 20 GBO des Nachweises der Einigung über die Übertragung des Eigentums.

Außerdem erfolgt die Eintragung nach § 13 I S. 1 und S. 2 GBO nur auf Antrag desjenigen, der von der Eintragung betroffen wird oder zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll.

¹⁰ BGH, NJW-RR 2005, 241 (243) = jurisbyhemmer.

b) Leistungshandlungen wurden hier alle bereits vorgenommen

Diese erforderlichen Leistungshandlungen wurden im vorliegenden Fall bereits vorgenommen.

aa) Die für den Eigentumswechsel nach §§ 873 I Var. 1, 925 I S. 1 BGB notwendige Auflassung hat V am 18.12.2013 in der notariellen Kaufvertragsurkunde erklärt.

Nach §§ 20, 29 GBO wäre lediglich die öffentliche Beglaubigung erforderlich gewesen. Diese wird aber gem. § 129 III BGB durch die notarielle Beurkundung als der strengeren Form ersetzt.

bb) Auch die Eintragungsbewilligung nach § 19 GBO wurde am 15.01.2014 von dem von den Vertragsparteien bevollmächtigten Notar in der nach § 29 GBO erforderlichen Form erklärt.

cc) Der Antrag auf Eintragung im Grundbuch wurde von V bzw. S 2 nach § 13 I S. 1, S. 2 Alt. 1 GBO allerdings nicht gestellt.

Zwar ist nach § 13 I S. 2 Alt. 2 GBO auch der Erwerber S 1, zu dessen Gunsten die Rechtsänderung erfolgt, zur Stellung dieses Antrages berechtigt. Auf dieses Recht hatte S 1 zwar im notariellen Kaufvertrag bis zur Bezahlung des Kaufpreises verzichtet.

S 1 hat aber den Kaufpreis im November 2023 an S 2 gezahlt und daraufhin am 12. Dezember 2023, also vor Eintritt der Verjährung, beim zuständigen Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung zu seinen Gunsten beantragt.

Zu diesem eigenen Antrag war er nach dem Vertrag berechtigt, weil er den Kaufpreis gezahlt hat.

Anmerkung: Der Sachverhalt ist leicht irritierend. Nach h.L. kann der Käufer auf sein Antragsrecht nach § 13 I S. 2 Alt. 2 GBO nämlich gar nicht verzichten, da die Beteiligten kein eigenes Verfahrensrecht schaffen können.¹¹ Im Übrigen kann seit dem 01.04.2023¹² ein Antrag der Beteiligten beim Grundbuchamt **ohne** Notar wegen § 13 I S. 3 GBO ohnehin nicht vollzogen werden.

Worum es den Parteien hier ging, war die Sicherung des Verkäufers. Bei dieser sog. „Vorlagesperre“ wird der Notar in irgendeiner Form angewiesen, die Eintragung der Auflassung beim Grundbuchamt erst zu bewirken, wenn die Bezahlung des Kaufpreises bestätigt wurde.

Hierzu gibt es verschiedene Lösungen. Nach der sog. „**Bewilligungslösung**“ erfolgt zwar die sofortige Erklärung der Auflassung, jedoch wird der Notar samt entsprechender Anweisung im Innenverhältnis nur bevollmächtigt, die Bewilligung nach § 19 GBO erst nach Kaufpreisbestätigung abzugeben.

Nach der sog. „**Kopierlösung**“ erfolgt an den Notar die Anweisung, die Auflassung aus den begl. Abschriften herauszukopieren und die vollständige beglaubigte Abschrift (vgl. §§ 20, 29 GBO) erst nach Kaufpreisbestätigung an das Grundbuchamt weiterzuleiten.

Zusammenfassung: Bereits mit der Erklärung der Auflassung nach § 925 BGB und der Bewilligung nach § 19 GBO oder der Auflassung und der Bewilligungsvollmacht an den Notar samt Vollzugauftrag (vgl. § 15 II GBO) hat der Verkäufer das Nötige getan.

Derartige Spezialkenntnisse aus der notariellen Vollzugspraxis werden von Ihnen natürlich weder im Ersten noch im Zweiten Staatsexamen erwartet. Die Darstellung erfolgte hier nur zur Erläuterung des etwas „ungewöhnlichen“ Sachverhalts, weil eine derartige Praxis (Verzicht des Käufers auf das Recht zur Antragstellung) unüblich ist.

c) Fehlende Eintragung ist keine Handlung, die der Verkäufer schuldet

Zwar ist die nach § 873 I BGB für den Eigentumsübergang ebenfalls erforderliche Eintragung in das Grundbuch noch nicht erfolgt.

Die Eintragung selbst gehört aber ohnehin nicht zu den von dem Verkäufer geschuldeten Leistungshandlungen, da sie eine behördliche Tätigkeit ist, die der Schuldner aus Rechtsgründen nicht besorgen kann.¹³

Leistungshandlungen, die V bzw. S 2 noch zu erbringen hätten, sind für die Eintragung des S 1 in das Grundbuch nicht mehr erforderlich.

3. Zwischenergebnis

Seitens des Schuldners V bzw. dessen Rechtsnachfolgers S 2 wurden alle Leistungshandlungen, die zur Eigentumsübertragung erforderlich sind, vor Eintritt der Verjährung vorgenommen.

Auch der Antrag nach § 13 I GBO auf Eintragung im Grundbuch wurde seitens des S 1 noch vor Eintritt der Verjährung gestellt.

V. Endergebnis

Da V bzw. S 2 alle zur Übereignung des Grundstücks erforderlichen Leistungshandlungen vorgenommen haben, kann S 2 den Eintritt des Leistungserfolgs nicht mehr durch die Geltendmachung der Einrede der Verjährung nach § 214 I BGB verhindern.

¹¹ Vgl. dazu Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Auflage 2018, Rn. 88 und Rn. 183.

¹² Sanktionsdurchsetzungsgesetz II („Geldwäschegesetz“).

¹³ BGH, NJW-RR 2005, 241 (243) = jurisbyhemmer.

D) Kommentar

(mty). Das Urteil des BGH ist richtig.

Die Einrede der Verjährung begründet nach § 214 I BGB ein Leistungsverweigerungsrecht. Der Schuldner kann aber nur eine von ihm geschuldete Leistung, also eine Leistungshandlung, verweigern.

Wenn der Schuldner das seinerseits Erforderliche getan hat, gibt es nichts mehr, was dieser nach § 214 I BGB verweigern kann.

Eine nach Vornahme der Leistungshandlungen, aber noch vor der Erfüllung eingetretene Verjährung geht daher ins Leere.

Anmerkung: Der Sachverhalt war im Originalfall etwas komplizierter. Für die Besprechung in der **Life&LAW** wurde der Sachverhalt vereinfacht.

Das von V an S 1 verkaufte Grundstück war mit mehreren Grundpfandrechten belastet. Nach dem Inhalt des notariellen Kaufvertrages verpflichtete sich V zur Löschung der im Grundbuch eingetragenen Belastungen.

Im Originalfall nahm S 1 im Klagewege seinen Bruder S 2 auf Überlassung von Löschungsbewilligungen und Grundpfandbriefen an den Vollzugsnotar sowie auf Zustimmung zur Löschung der Grundpfandrechte in Anspruch.

Dieser Anspruch auf Lastenfreistellung, der aus dem Kaufvertrag bzw. aus §§ 433 I S. 2, 435 BGB folgt und sich nach dem Tod des V gegen dessen alleinigen Erben S 2 richtete (§§ 1922, 1967 BGB), unterliegt der 10-jährigen Verjährung des § 196 BGB. Diese Verjährungsfrist wurde aber durch eine rechtzeitige Klage des S 1 gegen S 2 nach § 204 I Nr. 1 BGB gehemmt.

Den Anspruch auf Übereignung hatte S 1 aber nicht eingeklagt, sodass die 10-jährige Verjährung des § 196 BGB eingetreten war. S 2 war daher der Ansicht, er könne die beantragte Lastenfreistellung nach § 242 BGB verweigern, weil S 1 seinen Übereignungsanspruch aus § 433 I S. 1 BGB wegen der von S 2 zulässigerweise erhobenen Verjährungseinrede (§ 214 I BGB) auf Dauer nicht mehr durchsetzen könne. Damit entfalle ein schutzwürdiges Eigeninteresse des Klägers an der Lastenfreistellung.

Der BGH musste sich also mit der Frage befassen, ob dem Anspruch des S 1 auf Lastenfreistellung der Einwand unzulässiger Rechtsausübung nach § 242 BGB entgegensteht, wenn S 2 gegenüber dem Anspruch auf Übereignung des Grundstücks berechtigterweise die Verjährungseinrede nach § 214 I BGB geltend machen kann.

Da dem Anspruch auf Übereignung aber nach der Vornahme aller Leistungshandlungen seitens des S 2 nicht mehr die Verjährungseinrede nach § 214 I BGB entgegengesetzt werden konnte, mangelte es der auf Überlassung von Löschungsbewilligungen und Grundpfandbriefen an den Vollzugsnotar sowie auf Zustimmung zur Löschung der Grundpfandrechte erhobenen Klage auch nicht an einem berechtigten Eigeninteresse.

Die Klage auf Lastenfreistellung war daher nicht rechtsmissbräuchlich, § 242 BGB.

Um die Kernaussage des BGH-Urteils in den Mittelpunkt zu stellen, hat sich die Besprechung in der **Life&LAW** auf die Frage beschränkt, ob S 2 gegen den Anspruch des S 1 auf Übereignung des Grundstücks die Verjährungseinrede zusteht.

Die Entscheidung des BGH ist sowohl für das Erste als auch das Zweite Staatsexamen relevant. Gerade die Differenzierung zwischen der vom Schuldner vorzunehmenden Leistungshandlung und dem Eintritt des Leistungserfolges ist seit den Anfangssemestern ein absoluter Klassiker in der juristischen Ausbildung.

E) Wiederholungsfrage

- **Kann sich ein Schuldner nach Vornahme der zur Herbeiführung der Erfüllung nötigen Leistungshandlungen noch auf die Einrede der Verjährung nach § 214 I BGB berufen?**

Hat der Schuldner eines Anspruchs auf Eigentumsverschaffung an einem Grundstück das zur Herbeiführung des Leistungserfolges (Verschaffung des Eigentums) seinerseits Erforderliche getan, besteht zwar der Anspruch auf Eigentumsverschaffung bis zu dem Eintritt des Leistungserfolges fort, der Schuldner kann aber den Eintritt des Leistungserfolges nicht mehr durch die Geltendmachung der Einrede der Verjährung verhindern.

Wenn der Schuldner das seinerseits Erforderliche getan hat, gibt es nichts mehr, was dieser nach § 214 I BGB verweigern kann.

Eine nach Vornahme der Leistungshandlungen, aber noch vor der Erfüllung eingetretene Verjährung geht daher ins Leere.

F) Zur Vertiefung

Einrede der Verjährung

- Hemmer/Wüst/Tyroller, BGB-AT III, Rn. 651 ff.