



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 202/24

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja
JNEU: nein

ZPO § 726, § 894 Satz 2

Ist der Schuldner zur Abgabe einer Willenserklärung Zug um Zug gegen Erbringung einer Gegenleistung verurteilt worden, gilt die Erklärung als abgegeben, sobald eine vollstreckbare Ausfertigung des rechtskräftigen Urteils nach §§ 726, 730 ZPO erteilt ist; es kommt nicht darauf an, ob die Voraussetzungen für die Klauselerteilung vorlagen.

BGH, Urteil vom 17. April 2026 - V ZR 202/24 - OLG Brandenburg
LG Cottbus

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. April 2026 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 Revision der Beklagten wird das Urteil des Brandenburgischen Oberlandesgerichts - 5. Zivilsenat - vom 24. Oktober 2024 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts Cottbus - 2. Zivilkammer - vom 3. Juli 2023 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die klagende Bank gewährte der Beklagten ein Darlehen, zu dessen Sicherung eine Grundschuld an einem der Beklagten gehörenden Grundstück bestellt wurde. In einem Vorprozess wurde die Klägerin verurteilt, der Beklagten eine Löschungsbewilligung für diese Grundschuld Zug um Zug gegen die Erbringung von Gegenleistungen zu erteilen. Der Beklagten wurde eine vollstreckbare Ausfertigung des rechtskräftigen Urteils durch den Rechtspfleger erteilt und die Grundschuld durch das Grundbuchamt gelöscht.
- 2 Mit ihrer Klage verlangt die Klägerin - gestützt auf die Ansicht, das Grundbuch sei unrichtig, weil eine vollstreckbare Ausfertigung nach § 726 Abs. 2 ZPO mangels Erbringung der Gegenleistungen bzw. Vorliegens eines

Annahmeverzuges nicht hätte erteilt werden dürfen - die Beklagte zu verurteilen, ihre Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs insofern zu erteilen, als die Löschung der Grundschuld rückgängig gemacht und die Grundschuld wieder „ranggerecht“ in das Grundbuch eingetragen werde. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht der Klage stattgegeben. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, möchte die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht meint, die Klägerin habe einen Anspruch auf Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs aus § 894 BGB. Das Grundbuch sei unrichtig. Die Abgabe der in dem Urteil des Vorprozesses titulierten Löschungsbewilligung sei nicht fingiert worden. Denn die nach dem Urteilstenor von der Beklagten Zug um Zug zu erbringenden Gegenleistungen habe diese weder erbracht noch die Klägerin derentwegen in Annahmeverzug gesetzt. Da mithin in materiell-rechtlicher Hinsicht die Voraussetzungen für die Erteilung der Vollstreckungsklausel nach § 726 ZPO nicht vorgelegen hätten, sei die Fiktion des § 894 ZPO nicht eingetreten. Die Grundschuld stehe noch immer der Klägerin zu. Der Anspruch der Klägerin auf Bewilligung einer erneuten ranggleichen Eintragung ergebe sich zudem aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB.

II.

4 Dies hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

5 1. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Klägerin auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung aus § 894 BGB nicht bejaht werden.

6 a) Zutreffend ist dabei im Ausgangspunkt, dass die Klägerin von der Beklagten nach § 894 BGB die Zustimmung zur Grundbuchberichtigung im Wege der Wiedereintragung der Grundschuld verlangen könnte, wenn die Grundschuld trotz ihrer Löschung noch bestände. Denn dann wäre das Grundbuch im Hinblick auf die erfolgte Löschung unrichtig. Steht der Inhalt des Grundbuchs in Ansehung eines Rechts an dem Grundstück mit der wirklichen Rechtslage nicht im Einklang, so kann derjenige, dessen Recht nicht eingetragen ist, nach § 894 BGB die Zustimmung zu der Berichtigung des Grundbuchs von demjenigen verlangen, dessen Recht durch die Berichtigung betroffen wird. Der Anspruch aus § 894 BGB richtet sich dabei auf die Erteilung der im Grundbuchverfahren nach § 19 GBO erforderlichen Bewilligung in der nach § 29 GBO erforderlichen Form. Diese Bewilligung ist als reine Verfahrenshandlung lediglich darauf gerichtet, einen dem materiellen Recht entsprechenden Grundbuchstand herzustellen (vgl. Senat, Urteil vom 9. Februar 2018 - V ZR 299/14, NJW 2019, 71 Rn. 27; Urteil vom 7. November 2025 - V ZR 155/24, NJW 2026, 604 Rn. 15; jeweils mwN).

7 b) Richtig ist auch, dass allein die Löschung der zugunsten der Klägerin bestellten Grundschuld nicht dazu führt, dass diese nicht mehr besteht. Zur Aufhebung einer Fremdgrundschuld bedarf es nämlich gemäß § 875 Abs. 1, § 1192 Abs. 1, § 1183 BGB neben der - hier erfolgten - Löschung der Eintragung im Grundbuch der Erklärung des Grundschuldberechtigten, dass er die Grundschuld aufgabe, und der Zustimmung des Eigentümers. Für eine wirksame Aufhebung der Grundschuld ist daher entscheidend, ob die titulierte Willenserklärung als abgegeben gilt. Denn der Tenor des Urteils des Vorprozesses ist dahingehend auszulegen, dass die Klägerin auch zur Abgabe der für die wirksame Aufhebung erforderlichen materiell-rechtlichen Aufhebungserklärung im Sinne von § 875

Abs. 1 Satz 1 BGB verurteilt wurde, und nicht lediglich, wie es das Berufungsgericht ungenau formuliert, zur Abgabe der grundbuchverfahrensrechtlichen Löschungsbewilligung im Sinne des § 19 GBO, deren Vorliegen für die materiellrechtliche Wirksamkeit der Aufhebung unerheblich ist (vgl. MüKoBGB/Lettmeier, 10. Aufl., § 875 Rn. 24; Staudinger/C. Heinze, BGB [2025], § 875 Rn. 29, 64).

8 c) Ob eine titulierte Willenserklärung als abgegeben gilt, richtet sich - wie auch das Berufungsgericht erkennt - nach § 894 ZPO.

9 aa) Gemäß § 894 Satz 1 ZPO gilt dann, wenn der Schuldner zur Abgabe einer Willenserklärung verurteilt ist, die Erklärung als abgegeben, sobald das Urteil Rechtskraft erlangt hat. Die Abgabe der Erklärung wird dabei mit der Wirkung fingiert, die der Schuldner durch die eigene Erklärung hätte schaffen sollen (vgl. Stein/Jonas/Barthels, ZPO, 23. Aufl., § 894 Rn. 1). Die Fiktion hat damit Vollstreckungswirkung (vgl. BGH, Urteil vom 25. November 2004 - I ZR 49/02, GRUR 2005, 320, 324) und macht eine Zwangstätigkeit staatlicher Vollstreckungsorgane überflüssig (vgl. Stein/Jonas/Barthels, ZPO, 23. Aufl., § 894 Rn. 3); mit Rechtskraft des Urteils ist damit die Vollstreckung beendet.

10 bb) Ist - wie hier - der Schuldner zur Abgabe einer Willenserklärung Zug um Zug gegen Erbringung einer Gegenleistung verurteilt worden, gilt die Erklärung gemäß § 894 Satz 2 i.V.m. Satz 1 ZPO nicht schon mit der Rechtskraft des Urteils als abgegeben, sondern erst, sobald eine vollstreckbare Ausfertigung des rechtskräftigen Urteils nach §§ 726, 730 ZPO erteilt ist; die Vollstreckung ist infolgedessen mit der Erteilung der Klausel beendet (vgl. MüKoZPO/Gruber, 7. Aufl., § 894 Rn. 24). Nach § 726 Abs. 2 ZPO bedarf es vor Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung in diesem Fall des Beweises durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden, dass der Schuldner hinsichtlich der ihm gebührenden Leistung befriedigt oder in Verzug der Annahme ist. Anders verhält es sich bei der Vollstreckung von Urteilen, die nicht auf Abgabe einer Willenserklärung gerichtet sind. Insoweit wird der Abhängigkeit des vollstreckbaren Anspruchs von der Gegenleistung erst im Vollstreckungsverfahren nach §§ 756,

765 ZPO Rechnung getragen (vgl. BeckOK ZPO/Ulrici [1.12.2025], § 726 Rn. 7). Nur bei der Verurteilung zur Abgabe einer Willenserklärung, bei der es - wie ausgeführt (oben Rn. 9) - keiner gesonderten Vollstreckung bedarf, muss die Abhängigkeit der Leistung von einer Gegenleistung bereits im Klauselverfahren berücksichtigt werden (vgl. BeckOK ZPO/Ulrici [1.12.2025], § 726 Rn. 9.1).

11 d) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts kommt es für die Wirkung des § 894 Satz 2 i.V.m. Satz 1 ZPO jedoch nicht darauf an, ob die Voraussetzungen für die Klauselerteilung vorlagen; das entspricht einhelliger und zutreffender Ansicht (vgl. nur BayObLG, Rpfleger 1983, 480, 481; OLG München, NJOZ 2014, 130; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rn. 2756; Meikel/Böttcher, GBO, 12. Aufl., § 19 Rn. 30; Demharter, GBO, 33. Aufl., § 19 Rn. 9; Bauer/Schaub/Kilian, GBO, 5. Aufl., § 19 Rn. 21).

12 aa) Dies macht bereits der Wortlaut des § 894 Satz 2 ZPO deutlich, der allein auf die Erteilung der Vollstreckungsklausel nach §§ 726, 730 ZPO abstellt, nicht aber auf das Vorliegen der Voraussetzungen der Klauselerteilung. Mit der Klauselerteilung ist die Zwangsvollstreckung nach § 894 Satz 2 ZPO beendet und die Erklärung gilt als abgegeben (s.o. Rn. 10).

13 bb) Dass die Fiktionswirkung des § 894 Satz 2 i.V.m. Satz 1 ZPO unabhängig davon eintritt, ob die Klauselerteilung fehlerhaft war, ergibt sich zudem aus systematischen Erwägungen. Die sachlichen Voraussetzungen der Klauselerteilung sind grundsätzlich nur im Klauselerteilungsverfahren zu prüfen (vgl. Senat, Beschluss vom 13. Oktober 2011 - V ZB 90/11, FGPrax 2012, 4 Rn. 15). Dies gilt auch und gerade bei einer Verurteilung zur Abgabe einer Willenserklärung, da eindeutig erkennbar sein muss, ob und wann die Erklärung abgegeben ist bzw. als abgegeben gilt. Nur dann hat eine solche Verurteilung im Rechtsverkehr einen Wert. Käme es für die Fiktion neben der Erteilung der Vollstreckungsklausel darüber hinaus darauf an, ob die Voraussetzungen für die Klauselerteilung vorlagen, ließe sich nicht eindeutig feststellen, ob die Erklärung als abgegeben gilt. Denn der Erklärungsempfänger - hier das Grundbuchamt - wird in der

Regel nicht prüfen können, ob der Beweis dafür, dass der Schuldner befriedigt oder im Verzug der Annahme ist, bei der Erteilung der Klausel in der in § 726 ZPO vorgeschriebenen Form geführt worden war.

14 cc) Da die Vollstreckung mit der Erteilung der Klausel beendet ist und die titulierte Willenserklärung als abgegeben gilt, handelt es sich bei der Eintragung aufgrund dieser Erklärung um ein reines Grundbuchgeschäft (vgl. Stein/Jonas/Barthels, ZPO, 23. Aufl., § 894 Rn. 20 Fn. 111) und nicht - wie etwa bei der Eintragung einer Zwangshypothek (§ 867 ZPO), auf die die Erwiderng verweist - um eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung, bei der gemäß § 765 ZPO die Erbringung der Gegenleistung bzw. das Vorliegen eines Annahmeverzugs zu prüfen ist (vgl. MüKoZPO/Dörndorfer, 7. Aufl., § 867 Rn. 8; Stein/Jonas/Bartels, ZPO, 23. Aufl., § 867 Rn. 3; s.o. Rn. 10).

15 dd) Ob der unmittelbaren Vollstreckungswirkung der Klauselerteilung durch die Ausgestaltung des Klauselerteilungsverfahrens Rechnung getragen werden muss bzw. ob und ggf. welche Rechtsbehelfe gegen die Klauselerteilung ergriffen werden könnten (vgl. hierzu MüKoZPO/Wolfsteiner/K. Volmer, 7. Aufl., § 724 Rn. 5; Stein/Jonas/Bartels, ZPO, 23. Aufl., § 894 Rn. 29), ist hier nicht zu entscheiden. Selbst wenn Rechtsbehelfe gegen die Klausel eingelegt werden könnten, hätte dies nicht zur Folge, dass außerhalb dieser Rechtsbehelfsverfahren die Voraussetzungen der Klauselerteilung zu prüfen wären.

16 2. Die Bejahung des Anspruchs auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB durch das Berufungsgericht ist aus denselben Gründen von Rechtsfehlern beeinflusst.

17 3. Die Entscheidung stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Die Fiktion des § 894 Satz 2 i.V.m. Satz 1 ZPO scheidet nicht deswegen aus, weil die erteilte Vollstreckungsklausel nichtig ist.

18 a) Die Nichtigkeit einer Vollstreckungsklausel kann - wie die Nichtigkeit eines Vollstreckungsaktes - nur ausnahmsweise und unter sehr engen

Voraussetzungen angenommen werden (vgl. BGH, Beschluss vom 12. Januar 2012 - VII ZB 71/09, NJW-RR 2012, 1146 Rn. 16). Es muss sich nicht nur um einen besonders schweren, sondern zusätzlich um einen bei verständiger Würdigung aller in Betracht kommenden Umstände offenkundigen Fehler handeln; es kommt darauf an, ob die schwere Fehlerhaftigkeit für einen unvoreingenommenen, mit den in Betracht kommenden Umständen vertrauten, verständigen Beobachter aus der Klausel ohne Weiteres ersichtlich ist (zur Nichtigkeit eines Vollstreckungsaktes vgl. BGH, Urteil vom 17. Dezember 1992 - IX ZR 226/91, BGHZ 121, 98, 102 f.).

- 19 b) Dass die Klausel, die von dem nach § 20 Nr. 12 RPfIG funktionell zuständigen Rechtspfleger erteilt worden ist, mit derartigen offenkundigen Fehlern belastet ist (zu einem solchen Ausnahmefall OLG München, NJOZ 2014, 130, 131), bringt die Erwiderung nicht vor und ist auch sonst nicht ersichtlich.

III.

- 20 Das Berufungsurteil kann daher keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, weil weitere Feststellungen nicht zu treffen sind und die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts ist zurückzuweisen, weil die Klage darin zu Recht abgewiesen worden ist.

- 21 1. Ein Grundbuchberichtigungsanspruch kann sich weder aus § 894 BGB noch aus § 812 BGB ergeben, da das Grundbuch im Hinblick auf die gelöschte Grundschuld richtig ist. Die Grundschuld ist wirksam aufgehoben worden. Mit der Fiktion der Abgabe der titulierten Erklärung ist die nach § 875 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderliche materiell-rechtliche Aufgabeerklärung erteilt worden (siehe oben Rn. 10); die nach § 875 Abs. 1 Satz 1 BGB notwendige Löschung der Grundschuld im Grundbuch ist erfolgt. In dem von der Beklagten im Grundbuchverfahren gestellten Antrag auf Löschung der Grundschuld liegt nach verständiger

Auslegung zugleich die nach § 1192 Abs. 1 BGB i.V.m. § 1183 BGB erforderliche Eigentümerzustimmung zur Aufhebung der Grundschuld (vgl. BeckOGK/Volmer, BGB [1.5.2026], § 1183 Rn. 35). Die Reihenfolge von materiell-rechtlicher Aufhebungserklärung und Löschung im Grundbuch ist für die Wirkung des § 875 Abs. 1 BGB ohne Belang (vgl. BeckOGK/Enders, BGB [1.1.2026], § 875 Rn. 65).

22

2. Soweit die Revisionserwiderung geltend macht, es bestehe jedenfalls ein Anspruch auf Wiederbegründung der Grundschuld, ist ein derartiger Anspruch von dem Streitgegenstand nicht umfasst und daher nicht zu prüfen. Streitgegenständlich ist allein ein Anspruch auf die grundbuchverfahrensrechtlich gemäß § 19 GBO erforderliche Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs im Hinblick auf die gelöschte Grundschuld und nicht der Anspruch auf Neubestellung einer Grundschuld, der aufgrund § 873 Abs. 1 BGB auf die Verurteilung zur Abgabe dinglicher Erklärungen gerichtet wäre (vgl. Senat, Urteil vom 9. Februar 2018 - V ZR 299/14, NJW 2019, 71 Rn. 27). Die anwaltlich vertretene Klägerin hat ihre Klage ausdrücklich und eindeutig auf einen „Anspruch auf Grundbuchberichtigung (§ 894 BGB)“ gestützt und auch dahingehend begründet. In der Berufungsbegründung wird ebenfalls lediglich gerügt, dass das Landgericht zu Unrecht einen Anspruch auf Grundbuchberichtigung verneint habe. Aus den von dem Prozessbevollmächtigten der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat weiter in Bezug genommenen Aktenbestandteilen ergibt sich nichts anderes.

23

3. Im Übrigen dürfte ein Anspruch auf Neubegründung der Grundschuld, der eine Wiederherstellung der Zurückbehaltungslage zur Folge hätte, nicht bestehen. Das gilt insbesondere für einen Anspruch aus Eingriffskondiktion (§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB), auf den sich der Prozessbevollmächtigte der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat maßgeblich gestützt hat. Bei der Beendigung der Zurückbehaltungslage nach § 273 Abs. 1 BGB handelt es sich schon nicht um den Eingriff in den Zuweisungsgehalt einer Rechtsposition (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 10. Januar 2013 - VII ZR 259/11, NJW 2013, 781

Rn. 23 f.). Ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 Abs. 1 BGB besitzt - ebenso wie schuldrechtlich begründete Ansprüche (vgl. BGH, Urteil vom 10. Januar 2013 - VII ZR 259/11, aaO Rn. 24 mwN) - keinen bereicherungsrechtlich relevanten Zuweisungsgehalt. Wie sich schon aus § 274 Abs. 1 BGB ergibt, handelt es sich lediglich um ein temporäres Zwangsmittel zur Durchsetzung einer rein persönlichen Gegenforderung (vgl. BGH, Urteil vom 16. Mai 2019 - IX ZR 44/18, BGHZ 222, 114 Rn. 26).

IV.

24 Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO (Revision) bzw. § 97 Abs. 1 ZPO (Berufung).

Brückner

Haberkamp

Hamdorf

Malik

Laube

Vorinstanzen:

LG Cottbus, Entscheidung vom 03.07.2023 - 2 O 210/21 -

OLG Brandenburg, Entscheidung vom 24.10.2024 - 5 U 114/23 -

Verkündet am:

17. April 2026

Tschahier, Justizobersekretärin

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle