

/ 2

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 313

Ist in einem notariell beurkundeten Grundstücks-
kaufvertrag vereinbart, daß eine Partei inner-
halb einer bestimmten Frist vom Kaufvertrag
zurücktreten kann, dann bedarf eine Vereinbarung,
durch die diese Frist verlängert wird, nicht der
notariellen Beurkundung.

BGH, Urt. v. 5. Mai 1976 - IV ZR 63/75 - OLG München
LG München I

113

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Verkündet am
5. Mai 1976
H e l l m a n n ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

IV ZR 63/75

in dem Rechtsstreit

des Immobilienmaklers Christian R [REDACTED] ,
N [REDACTED]-G [REDACTED] , P [REDACTED]-H [REDACTED]-Straße [REDACTED] ,

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma R [REDACTED] Wohnbau GmbH & Co. KG,
M [REDACTED] , L [REDACTED]straße [REDACTED] - [REDACTED] ,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 5. Mai 1976 durch
die Richter Professor Johannsen, Dr. Bukow, Knüfer,
Rottmüller und Dehner

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 14. Januar 1975 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten der Revision.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 6. November 1970 schloß die Beklagte mit Herrn P. vor dem Notar G. in H. einen Vertrag. Herr P. verpflichtete sich in ihm, der Beklagten das Grundstück in H., H.-straße/L.-S.-Straße zu veräußern; die Beklagte verpflichtete sich, das Grundstück zu kaufen. Der Abschluß des Kaufvertrages sollte erfolgen, sobald dies die Beklagte verlangte, jedoch nicht vor dem 16. November 1970.

In § 5 des Vertrages wurde vereinbart, daß die Beklagte bis zum 30. November 1970, 12.00 Uhr, durch schriftliche Erklärung gegenüber dem beurkundenden Notar zurücktreten könne.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Dieser Vertrag kam auf Vermittlung des Klägers zustande. Er beansprucht im vorliegenden Rechtsstreit die ihm seiner Meinung nach zustehende Maklerprovision. Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Provisionsanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

Beide Vorinstanzen haben die Klage mit Recht für unbegründet gehalten.

Unrichtig ist allerdings die Ansicht des Berufungsgerichts, dem Makler stehe kein Provisionsanspruch zu, wenn die Kaufvertragsparteien den bereits rechtsgültig zustande gekommenen Kauf-(Vor-)Vertrag nachträglich einvernehmlich aufheben (vgl. Schwerdtner, Maklerrecht Rn. 82 m. N.). Ein solches Ergebnis läßt sich auch nicht mit Hilfe von § 242 BGB begründen.

Dem Kläger steht jedoch der geltend gemachte Anspruch auf Maklerlohn nicht zu, weil die beklagte Käuferin des Grundstücks von dem Kauf-(Vor-)Vertrag aufgrund eines darin vereinbarten Rücktrittsrechts zurückgetreten ist. Das hat der Senat in seinem LM BGB § 652 Nr. 49 = NJW 1974, 694 veröffentlichten Urteil ausgesprochen. An dieser Rechtsauffassung hält er trotz der daran im Schrifttum geübten Kritik (vgl. Schwerdtner, Maklerrecht Rn. 75, 84) fest.

Die Beklagte hat nun allerdings das ihr zustehende Rücktrittsrecht nicht innerhalb der im notariellen Vertrag festgesetzten Frist ausgeübt. Nach den vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen haben die Parteien aber die Frist für den Rücktritt innerhalb des dafür ursprünglich vereinbarten Zeitraums formlos verlängert und der Beklagte hat den Rücktritt innerhalb dieser verlängerten Frist erklärt. Das war rechtlich möglich. Die Fristverlängerung brauchte entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht notariell beurkundet zu werden. In Rechtsprechung und Schrifttum ist anerkannt, daß die Vorschrift des § 313 BGB nicht nur für den ursprünglichen Kaufvertrag, sondern auch für spätere Änderungsverträge gilt. Umstritten ist jedoch, ob dem Formzwang alle Abänderungen oder nur solche unterliegen, durch die die Übereignungspflicht erweitert oder verschärft wird (vgl. dazu Wilde in BGB-RGRK 10./11. Aufl. § 313 Anm. 39; Battes in Erman 6. Aufl. § 313 BGB Rn. 49; Reimer Schmidt in Soergel/Siebert 10. Aufl. § 313 BGB Rn. 22; die Rechtsprechung zu diesem Punkt ist uneinheitlich, vgl. RGZ 51, 179, 180; 65, 390; 72, 209; 76, 33; 94, 147; 103, 328; 109, 22; 140, 335; 148, 105; RG JW 1910, 575; 1911, 709; 1921, 1231; RG WarnRspr 1909, Nr. 74; 1911 Nr. 226 u. 318; RG LZ 1908, 854; 1919, 475; 1920, 154; RG HRR 1927 Nr. 1639; 1928, Nr. 1469; 1930, Nr. 500; RG Gruch 1928, 476; BGH LM BGB § 313 Nr. 14 und 27; BGH NJW 1973, 37; BGH BB 1966, 266, 720; BGH MDR 1972, 130 = Betr 1971, 2401; BGH DNotZ 1954, 667; 1965, 286; BGH Rpfleger 1958, 53). Eine abschließende Entscheidung der Streitfrage ist an dieser Stelle nicht erforderlich. Denn selbst wenn man grundsätzlich alle Abänderungsverträge für formbedürftig hält, muß jedenfalls für Verträge, durch die die Frist für die Ausübung eines vertraglich

eingeräumten Rücktrittsrechts verlängert wird, eine Ausnahme gemacht werden. Es besteht in Rechtsprechung und Lehre Einigkeit darüber, daß die Aufhebung eines Grundstückkaufvertrages bis zur Erklärung der Auflassung formlos möglich ist; nach der herrschenden, allerdings nicht unbestrittenen Meinung soll dies sogar noch bis zur Eintragung im Grundbuch gelten (vgl. RGZ 65, 390, 392; RG Recht 1914, Nr. 1806; RG LZ 1918, 835; RG SeuffArch 80, 72; RG HRR 1926 Nr. 8; BGH WM 1964, 509). Der Vertragsaufhebung muß der Fall gleichgestellt werden, daß die Parteien durch eine nachträgliche Vereinbarung ein Rücktrittsrecht eines oder beider Teile begründen; denn es kann keinen wesentlichen Unterschied ausmachen, ob durch eine nachträgliche Vereinbarung der Kaufvertrag unmittelbar aufgehoben oder lediglich einer Partei die Möglichkeit eingeräumt wird, mit einer einseitigen Willenserklärung die vertragliche Bindung zu beseitigen. Dann muß man aber auch folgerichtig den Formzwang für solche Verträge verneinen, durch die die Frist für ein bereits begründetes Rücktrittsrecht verlängert wird.

Die Entscheidung BGH WM 1963, 407 steht mit dieser Auffassung nicht in Widerspruch. Dort wurde die Verlängerung der Frist zur Annahme eines Vertragsangebots für formbedürftig erklärt. Es wurde dort durch die Vertragsänderung die vertragliche Bindung verstärkt, während im vorliegenden Fall es der Beklagten erleichtert wurde, von der bereits eingegangenen vertraglichen Bindung wieder frei zu werden.

Der hier vorgenommenen Beurteilung der Rechtslage steht auch der unstreitige Tatbestand des angefochtenen Urteils nicht entgegen. Dort heißt es zwar auf S. 4 in der ursprünglichen Fassung, "die Kaufparteien haben später den

Vertrag vom 6. November 1970 einvernehmlich aufgehoben, der Verkäufer das Grundstück alsbald anderweitig verkauft und bisher von der Beklagten keine Vertragsstrafe gefordert". Sodann wird dort weiter ausgeführt, die Beklagte habe im ersten Rechtszug vorgetragen, daß sie ordnungsgemäß von dem am 6. November 1970 geschlossenen notariellen Vertrag mit dem Verkäufer nach mündlich vereinbarter, verlängerter Frist zurückgetreten sei. Daß die in dem Vertrag vorgesehene Rücktrittsfrist verlängert worden war, hatte der Kläger im ersten Rechtszug in seinem Schriftsatz vom 12. Juni 1973 mit Nichtwissen bestritten. Im Berufungsrechtszug hat er sodann die Meinung vertreten, eine Fristverlängerung sei nur durch übereinstimmende Erklärungen beider Parteien möglich gewesen. Insoweit fehle es aber an der erforderlichen Schriftform.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist die Fristverlängerung nicht formgerecht und damit auch nicht rechtswirksam vereinbart worden. Andererseits war unstreitig, daß der Vertrag nicht durchgeführt worden ist. Daraus ergab sich für das Berufungsgericht, daß die Parteien den Vertrag vom 6. November 1970 einvernehmlich aufgehoben haben. Dieses Einvernehmen war nach der Ansicht des Berufungsgerichts dadurch zustande gekommen, daß die Vertragsbeteiligten die Frist, wenn auch nicht rechtswirksam, verlängert hatten, die Beklagte innerhalb der verlängerten Frist den Rücktritt erklärte und der Vertragsgegner dieses hinnahm. Diese Überlegung des Berufungsgerichts ergibt sich auch aus den Ausführungen auf S. 14 des Berufungsurteils, wo es in der ursprünglichen Fassung heißt, daß die Parteien "ohne weitere Korrespondenz und Auseinandersetzung (den Vertrag) einvernehmlich innerhalb der selbst erweiterten Frist aufgrund einer einfachen Erklärung der Beklagten dem

Verkäufer gegenüber aufgehoben, der Verkäufer des Grundstücks sofort anderweitig über dasselbe verfügte und von keiner Seite seitdem irgendwelche Ansprüche aus dem Vertrag geltend gemacht wurden. Gegensätzliches ist weder vorgetragen worden noch ersichtlich".

Der Berichtigungsbeschluß vom 11. März 1975 sollte den Sachverhalt nur klären und ausdrücken, daß die Vertragsbindung nicht etwa ungeachtet des Vortrags der Beklagten durch eine einfache Vereinbarung der Kaufvertragsparteien, eine formlose Aufhebung des Vertrages, beseitigt worden sei. Das Berufungsgericht hat damit den in der ursprünglichen Fassung wiedergegebenen Sachverhalt nicht geändert.

Johannsen

Dr. Bukow

Knüfer

Rottmüller

Dehner