

9

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 313

Der Erlaß eines Teilbetrages des im Grundstückskaufvertrag vereinbarten Kaufpreises bedarf notarieller Beurkundung, auch wenn eine solche nachträgliche Abrede im Rahmen einer Vereinbarung zur Behebung von Abwicklungsschwierigkeiten getroffen wird.

BGH, Urt. v. 6. November 1981 - V ZR 138/80 - OLG München

LG München I

9

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 138/80

URTEIL

Verkündet am

6. November 1981

Friederich,
Justizangestellte
**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

August G[REDACTED], T[REDACTED] Straße [REDACTED], M[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Wolfgang B[REDACTED], Bi[REDACTED]weg [REDACTED], M[REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

9

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. November 1981 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Lambert

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 7. Mai 1980 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Testamentsvollstrecker über den Nachlaß der am 2. April 1970 verstorbenen Margaretha Brod. Durch notariellen Vertrag vom 28. Juni 1973 verkaufte er ein zum Nachlaß gehörendes Grundstück an den Beklagten. Der Kaufpreis betrug 373 520 DM. Davon war ein Teilbetrag von 150 000 DM bis zum 31. August 1973, der Rest bis zum 28. Juni 1976 zu zahlen. Anstelle von Zinsen auf diesen Restkaufpreis sollte der Beklagte einen monatlichen Pachtzins von 950 DM für die Nutzung des Grundstücks entrichten. Etwaige Teilzahlungen auf den Restkaufpreis, solche

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

jedoch nicht unter 10 000 DM, sollten zu einer entsprechenden Verminderung des Pachtzinses führen. Der Kläger behielt sich den Rücktritt vom Kaufvertrag für den Fall nicht fristgerechter Zahlung des Restkaufpreises vor. Sofern der Beklagte mit der Pachtzinszahlung in Höhe von mindestens 2 500 DM in Rückstand geriet, sollte der Kaufpreis sofort fällig werden. Falls dann der Kaufpreis nicht binnen zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung in voller Höhe unter Einschluß der Pachtzinsen gezahlt würde, war der Kläger zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Bei Ausübung des Rücktrittsrechts war der Beklagte verpflichtet, das Grundstück von allen Aufbauten und unterirdischen Tanks zu räumen und eingeebnet herauszugeben.

Für den Beklagten wurde vereinbarungsgemäß eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Die Auflassung sollte erst nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises und der Pachtzinsen vorgenommen werden.

Die Anzahlung der 150 000 DM leistete der Beklagte im Oktober 1973. Auf den Restkaufpreis von 223 520 DM zahlte er nur 148 000 DM, und zwar 15 000 DM am 10. März 1976, 13 000 DM am 28. Juni 1976 und weitere - durch eine Grundschuld am Kaufgrundstück gesicherte - 120 000 DM am 14. Dezember 1976. Den vereinbarten Pachtzins entrichtete er lediglich bis Juli 1975.

Am 20. September 1976 trafen die Parteien eine privatschriftliche "Vereinbarung", die u.a. wie folgt lautet:

"Beim Besuch des Herrn W. B. [REDACTED] (Beklagter) am 20.9.76 in meiner (des Klägers) Wohnung bestätigt er mir, daß nach der Auskunft der Raiffeisenbank Feldkirchen die Rücktrittserklärung der verpfändeten Auflassung im Grundbuch erfolgt, wenn er den ihm von der R. [REDACTED] bank T. [REDACTED] eingeräumten Kredit um DM 10.000 reduziert.

Diese DM 10.000,-- wird Herr B. [REDACTED] bis zum 25.9.76 an die R. [REDACTED] bank T. [REDACTED] einzahlen.

Diese bewirkt, daß durch den Notar Dr. Karl T. [REDACTED] - Alfons J. [REDACTED] die Auflassung im Grundbuch erwirkt wird und dadurch die Zahlung der DM 120.000 von der R. [REDACTED] bank G. [REDACTED] und S. [REDACTED] an die Erbengemeinschaft B. [REDACTED] erfolgt.

....

Die nach Eingang der DM 120.000,-- verbleibende Schuld in Höhe von DM 75.520,-- wird dann als 2. Hypothek hinter der Grundsuld der Raiffeisenbank G. [REDACTED] - S. [REDACTED] für die Erbengemeinschaft B. [REDACTED] eingetragen.

....

Die Hypothek in Höhe von DM 75.520,-- ist mit 5 % jährlich zu verzinsen und innerhalb von 5 Jahren zu tilgen.

Auf die rückständige Pachtzahlung wird dann von der Erbengemeinschaft B. [REDACTED] verzichtet."

Durch Schreiben vom 5. Juni 1979 trat der Kläger vom Kaufvertrag zurück, weil der Beklagte bis dahin Zahlungen auf den Restkaufpreis von 75 520 DM und auf die Zinsen nicht geleistet hatte.

Mit der Klage hat der Kläger die Einwilligung des Beklagten in die Löschung der für ihn eingetragenen Auflassungsvormerkung und die Herausgabe des Grundstücks, geräumt von den vorhandenen Aufbauten und unterirdischen Tanks sowie eingeebnet, verlangt, und zwar Zug um Zug gegen Erstattung der vom Beklagten bereits erbrachten Vertragsleistungen nach Maßgabe des im Urteil des Landgerichts wiedergegebenen Antrages.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hingegen hat sie abgewiesen.

Mit der Revision will der Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erreichen. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält den vom Kläger am 5. Juni 1979 erklärten Rücktritt von dem Kaufvertrag für unberechtigt, weil die vertraglichen Voraussetzungen des Rücktrittsrechts nicht vorgelegen hätten. Durch die privatschriftliche Vereinbarung vom 20. September 1976 habe der Kläger dem Beklagten die Zahlung des noch offenen Kaufpreises von 75 520 DM einschließlich der darauf nach dieser Vereinbarung zu leistenden Zinsen bis zum 20. September 1981 gestundet. Diese Vereinbarung habe keiner notariellen Beurkundung bedurft, da die darin getroffene Stundungsabrede nur dazu gedient habe, Schwierigkeiten bei der Vertragsabwicklung zu beheben, und da durch die Vereinbarung auch im übrigen die Verpflichtungen der Parteien aus dem Kaufvertrag im wesentlichen unberührt geblieben seien.

II.

Die Revision ist begründet.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts bedurfte die Vereinbarung vom 20. September 1976 der notariellen Beurkundung gemäß § 313 Satz 1 BGB.

Dem Formzwang unterliegen alle Vereinbarungen, die nach dem Willen der Parteien zu dem schuldrechtlichen Über-eignungsgeschäft gehören (ständige Rechtsprechung des Senats, vgl. BGHZ 63, 359, 361; 69, 266, 268; 74, 346, 348; Urteil vom 20. Juni 1980, V ZR 84/79, NJW 1981, 222). Das gilt grundsätzlich auch für Abreden, durch die ein schon beurkundeter, aber noch nicht durch Auflassung vollzogener Grundstückskaufvertrag nachträglich abgeändert wird (Senatsurteile vom 2. Oktober 1957, V ZR 212/55, LM § 313 BGB Nr. 14; vom 29. März 1966, V ZR 145/63, WM 1966, 656; vom 26. Oktober 1973, V ZR 194/72, LM § 313 BGB Nr. 63 = NJW 1974, 271 und vom 9. November 1979, V ZR 38/78, WM 1980, 166). Für Änderungen eines Grundstückskaufvertrages, der - wie vorliegend - noch vor der am 1. Juli 1973 wirksam gewordenen Neufassung des § 313 BGB geschlossen war, bestand dieses Formerfordernis in gleicher Weise (vgl. die vorgenannten Senatsurteile vom 26. Oktober 1973 und vom 9. November 1979 m.w.N.).

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz kommt nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes allerdings in Betracht, wenn durch eine nachträgliche Vereinbarung nur unvorhergesehen aufgetretene Schwierigkeiten bei der Vertragsabwicklung beseitigt werden sollen und wenn

die zu diesem Zweck getroffene Vereinbarung die beiderseitigen Verpflichtungen aus dem Grundstückskaufvertrag nicht wesentlich verändert (Senatsurteile aaO LM § 313 BGB Nr. 14; vom 25. Februar 1972, V ZR 74/69, WM 1972, 556; vom 27. Oktober 1972, V ZR 37/71, LM § 313 BGB Nr. 57 = NJW 1973, 37; vgl. auch BGHZ 66, 270 = JZ 1976, 714 mit zust. Anm. M. Wolf). Ein Teil des neueren Schrifttums hält hingegen auch für derartige Vereinbarungen keine Ausnahme von dem Formzwang des § 313 BGB für angebracht, sondern will nachträgliche Abreden dieser Art allenfalls im Rahmen einer ergänzenden Vertragsauslegung zur Ermittlung dessen heranziehen, was die Parteien mutmaßlich von vornherein bei Kenntnis der später aufgetretenen Schwierigkeiten vereinbart haben würden (MünchKomm/Kanzleiter § 313 BGB Rdn. 47; in diesem Sinne auch Staudinger/Wufka, BGB 12. Aufl. § 313 Rdn. 153). Ob dieser Ansicht gefolgt werden könnte, bedarf hier keiner Entscheidung. Denn die vorliegende Vereinbarung betrifft keine nur unwesentliche Änderung des beurkundeten Vertragsinhalts, sondern einen erheblichen Eingriff in den Bestand der vertraglichen Leistungspflichten.

Der beurkundete Kaufvertrag vom 28. Juni 1973 regelte den Kaufpreisanspruch dahin, daß der nach Anzahlung von 150 000 DM verbleibende Restkaufpreis von 223 520 DM in einer Frist von drei Jahren zu tilgen war und daß der Beklagte für diesen Zeitraum anstelle von Kaufpreiszinsen einen monatlichen Pachtzins von 950 DM zu leisten hatte. Diese Regelung ist durch die Vereinbarung vom 20. September 1976 zum Nachteil des Verkäufers grundlegend verändert worden. Zum einen ist die am 28. Juni 1976 abgelaufene Zahlungsfrist für den damals noch offenen Restkaufpreis

von 195 520 DM in Höhe eines Teilbetrages von 120 000 DM mindestens bis zum 25. September 1976, tatsächlich aber bis zum Eingang dieser Zahlung am 14. Dezember 1976 hinausgeschoben worden; die Frist zur Zahlung der restlichen 75 520 DM ist sogar bis zum 20. September 1981 - insoweit also von ursprünglich drei Jahren auf mehr als acht Jahre - verlängert worden, auch wenn die Parteien entgegen der Auslegung des Berufungsgerichts jährliche Tilgungsraten vereinbart haben sollten. Zum anderen ist für diesen Restkaufpreis eine jährliche Verzinsung statt der im Kaufvertrag festgelegten monatlichen Pachtzinszahlungen vereinbart worden. Zugleich hat sich der Kläger verpflichtet, bei fristgerechter Erfüllung auf die rückständigen Pachtzinsen aus der Zeit vom 1. August 1975 bis 20. September 1976 in einer Höhe von etwa 12 000 DM zu verzichten, wozu noch der Zinsverlust von rund 1 500 DM für den erst am 14. Dezember 1976 gezahlten Teilbetrag von 120 000 DM aus der Zeit seit Abschluß der Vereinbarung vom 20. September 1976 käme.

Es handelte sich mithin nicht, wie das Berufungsgericht annimmt, um eine Stundungsvereinbarung nur von der Art, die das Reichsgericht (WarnRspr 1927 Nr. 89) als im Rahmen einer Abwicklungsvereinbarung liegend und deshalb als formlos zulässig angesehen hat. Die Erstreckung des Stundungszeitraums von ursprünglich drei Jahren auf mehr als acht Jahre, wenn auch möglicherweise mit der Abrede von Tilgungsraten auf Kapital und Zinsen, war - auch im Hinblick auf die Höhe der Forderung - so ungewöhnlich lang und für die Verkäufer so nachteilig, daß schon aus diesem Grunde von einer wesentlichen und daher formbedürftigen Umgestaltung der kaufvertraglichen Zahlungsregelung ausgegangen werden könnte. Entscheidend ist hier aber jedenfalls

die zugleich vereinbarte Herabsetzung des Kaufpreises, die in dem Verzicht des Klägers auf den Pachtzinsrückstand, einschließlich der Zinsen für die erst am 14. Dezember 1976 gezahlten 120 000 DM, und damit auf einen Teil der vom Beklagten geschuldeten Gegenleistung für das Grundstück lag. Ein solcher Teilerlaß des beurkundeten Kaufpreises ist formbedürftig (vgl. Senatsurteil vom 8. Oktober 1954, V ZR 81/53, LM § 313 BGB Nr. 5 und die vorgenannten Urteile des Senats vom 2. Oktober 1957 und 9. November 1979; so auch das Schrifttum: vgl. Soergel/Schmidt, BGB 10. Aufl. § 313 Rdn. 23; BGB-RGRK/Ballhaus, 12. Aufl. § 313 Rdn. 85; Staudinger/Wufka aaO Rdn. 154; Erman/Battes, BGB 7. Aufl. § 313 Rdn. 50; Palandt/Heinrichs, BGB 40. Aufl. § 313 Anm. 10 b). Dabei spielt es keine Rolle, ob die Abrede im Rahmen einer Vereinbarung zur Behebung von Abwicklungsschwierigkeiten getroffen wird. Die hier erlassene Forderung war auch nicht so geringfügig, daß dem Erlaß keine wirtschaftliche Bedeutung zugekommen wäre. Der Formzwang entfiel auch nicht etwa deshalb, weil sich der Kläger nur für den Fall fristgemäßer Erfüllung der Vereinbarung vom 20. September 1976 zum Erlaß des Pacht rückstandes verpflichtet hatte; denn auch bedingte Verpflichtungen in einem wesentlichen Punkt unterliegen der Formvorschrift des § 313 BGB (vgl. BGHZ 57, 394; Senatsurteil vom 17. Oktober 1980, V ZR 143/79, NJW 1981, 1267, 1268 re.Sp.).

Bei dieser Rechtslage ist die Vereinbarung vom 20. September 1976 wegen Formverstoßes nichtig (§§ 313, 125 BGB).

Es kommt sodann darauf an, ob sich die Berufung des Klägers auf den Formmangel nach den vom Beklagten vorgetragenen Umständen gegebenenfalls als unzulässige Rechtsausübung darstellt (vgl. dazu u.a. Senatsurteile vom 19. Dezember 1956, V ZR 197/55 - unveröffentlicht -; vom 25. September 1957, V ZR 188/55, LM § 313 BGB Nr. 13; vom 18. Oktober 1974, V ZR 17/73, NJW 1975, 43 und vom 4. Juni 1975, V ZR 190/73, LM § 313 BGB Nr. 68; Urteil des I. Zivilsenats vom 19. Januar 1979, I ZR 172/76, LM § 313 BGB Nr. 80 unter II.). Da zu diesem Punkt jedoch tatrichterliche Feststellungen bisher nicht getroffen sind, ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zurückzuverweisen.

In der erneuten Verhandlung wird der Kläger Gelegenheit haben, auch seine Bedenken gegen die im Berufungsurteil vorgenommene Auslegung der Vereinbarung vom 20. September 1976 für den Fall geltend zu machen, daß er sich an dieser Vereinbarung trotz der Formnichtigkeit nach Treu und Glauben festhalten lassen müßte.

Dr. Thumm

Räfle

Dr. Eckstein

Lambert

Vogt