

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

BGB § 313

Abänderungen eines Grundstücksveräußerungsvertrags,
die zeitlich der Auflassung nachfolgen, sind nicht
formbedürftig (Bestätigung von RG HRR 1933 Nr. 1410).

BGH, Urt. v. 14. Mai 1971 - V ZR 25/69 - OLG Frankfurt/Main
LG Frankfurt/Main

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 25/69

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

14. Mai 1971

H i r t h

Justizsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Technikers Werner K. [REDACTED], N. [REDACTED],
Am F. [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

1. den Kaufmann Hans Erhard S c h [REDACTED], F. [REDACTED],
Eiserne H. [REDACTED],
2. den Dipl.-Volkswirt Harry H. [REDACTED], Z. [REDACTED],
B. [REDACTED] ring [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Mai 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) vom 9. Dezember 1968 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

In notarieller Urkunde vom 7. Juni 1966 verkaufte der Kläger sein in D[REDACTED] gelegenes Grundstück an die Beklagten je zur ideellen Hälfte und ließ es gleichzeitig an sie auf. Die Parteien bewilligten und beantragten weiter die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch. Der Kaufpreis wurde auf 83 000 DM festgesetzt. In § 3 des Vertrags heißt es u.a.:

"Der Notarvertreter wird angewiesen, den Antrag auf die Umschreibung des Eigentums auf die Erwerber dem Grundbuchamt erst dann einzureichen, wenn ihm von den Käufern eine Bestätigung des Verkäufers darüber vorgelegt wird, daß der Kaufpreis in voller Höhe beglichen ist."



Nachdem die Parteien in privatschriftlicher Vereinbarung vom 25. September 1966 die in dem Kaufvertrag festgesetzte Zahlungsweise des Kaufpreises geändert und die Beklagten einen Betrag von 45 000 DM bezahlt hatten, schlossen die Parteien am 2. Januar 1967 eine weitere privatschriftliche Vereinbarung. Nach dieser hatten die Beklagten am 3. Januar 1967 einen Betrag von 5 000 DM und am 31. März 1967 einen Restbetrag von 15 000 DM zu bezahlen. Zur Sicherung dieses Restbetrags wurde dem Kläger ein Wechsel in gleicher Höhe übergeben. Nach Einlösung des Wechsels sollten die Beklagten gegenüber dem Kläger keinerlei Zahlungsverpflichtungen mehr haben.

Die Beklagten bezahlten den Betrag von 5 000 DM und lösten den Wechsel ein.

Das Grundstück wurde den Beklagten am 1. Juli 1966 übergeben und von ihnen bebaut.

Der Kläger verlangt von den Beklagten Zahlung der Differenz zwischen dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis und den bereits bezahlten Beträgen, somit Zahlung von $83\,000\text{ DM} - 45\,000\text{ DM} - 5\,000\text{ DM} - 15\,000\text{ DM} = 18\,000\text{ DM}$. Zur Begründung hat er sich in erster Linie darauf berufen, daß die Vereinbarung vom 2. Januar 1967 wegen Nichtbeachtung der Form des § 313 BGB nichtig sei. Für den Fall, daß sie gültig sei, hat er sie wegen arglistiger Täuschung angefochten, weil die Beklagten wahrheitswidrig behauptet hätten, das Grundstück könne laut Auskunft der Gemeinde D[REDACTED] in den nächsten drei bis fünf Jahren nicht bebaut werden.

Der Kläger hat beantragt, die Beklagten zur Zahlung von je 9 000 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Die Beklagten haben Klageabweisung beantragt.

Sie halten die Vereinbarung vom 2. Januar 1967 für wirksam. Die von dem Kläger behauptete arglistige Täuschung haben sie bestritten.

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

Mit seiner Revision verfolgt der Kläger den Klageantrag weiter. Die Beklagten beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

1. Die Entscheidung des Rechtsstreits hängt zunächst davon ab, ob die privatschriftliche Vereinbarung vom 2. Januar 1967, wie das Landgericht bejaht, das Berufungsgericht jedoch verneint hat, der Form des § 313 BGB bedurfte und damit der Kaufpreis wirksam um 18 000 DM auf 65 000 DM herabgesetzt wurde.

Nach der Rechtsprechung des Senats gilt die Formvorschrift des § 313 BGB nicht nur für die Erklärung des Verkäufers, durch die er sich zur Grundstücksveräußerung verpflichtet, sondern auch für alle Vereinbarungen, aus denen

sich nach dem Willen der Vertragspartner das Grundstücksveräußerungsgeschäft zusammensetzt, bei entgeltlichen gegenseitigen Verträgen somit auch für die Abreden, welche die Gegenleistung des Grundstückserwerbers betreffen. Diese Beurkundungspflicht gilt in aller Regel auch für nachträgliche Vereinbarungen, durch die ein formgültig zustandegekommener, noch nicht durch Auflassung und grundbuchliche Eintragung erfüllter Grundstücksveräußerungsvertrag abgeändert wird (Urteile des Senats vom 1. Februar 1966 V ZR 120/63 IM § 313 Nr. 27 und vom 29. März 1966 V ZR 145/63 BB 1966, 720 = WM 1966, 656). Über die hier vorliegende Frage, ob auch solche nachträgliche Änderungen der Form des § 313 BGB bedürfen, die zeitlich nach der Auflassung liegen, hat der Senat bisher noch nicht entschieden. Er folgt jedoch insoweit der auch im Schrifttum gebilligten Rechtsprechung des Reichsgerichts, wonach Abänderungen eines Grundstücksveräußerungsvertrags, die zeitlich der Auflassung nachfolgen, nicht der Form des § 313 BGB bedürfen, weil die Verpflichtung zur Eigentumsübertragung, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, mit der Auflassung in vollem Umfang erfüllt ist und deshalb nach erklärter Auflassung nicht mehr besteht (RG WarnRspr 1911 Nr. 226; RG Recht 1925 Nr. 2203; RG HRR 1933 Nr. 1410; RG SeuffA 94 Nr. 53; Palandt BGB 30. Aufl. § 313 Anm. 10; BGB RGRK 11. Aufl. § 313 Anm. 41; Staudinger BGB 10./11. Aufl. § 313 Anm. 65; Erman BGB 4. Aufl. § 313 Anm. 10 b dd; Soergel/Siebert BGB 10. Aufl. § 313 Anm. 22; Haegeler DNotZ 1958, 17, 19). Es entfällt somit auch der gesetzgeberische Grund des § 313 BGB, den Veräußerer vor übereilten Entschlüssen zu bewahren und ihm die Bedeutung des Rechtsgeschäfts zum Bewußtsein zu bringen (RG WarnRspr 1911 Nr. 226; RG HRR 1933 Nr. 1410).

Die Revision bezieht sich demgegenüber auf die in § 3 des Kaufvertrags getroffene Vereinbarung über die Weiterleitung des Antrags auf Umschreibung des Eigentums im Grundbuch. Sie meint, hieraus ergebe sich, daß mit der Auflassung und dem Antrag auf Umschreibung des Eigentums im Grundbuch die Pflichten des Klägers als Verkäufer noch nicht erfüllt gewesen seien; dieser habe vielmehr die weitere Pflicht gehabt, nach Zahlung des vollen vereinbarten Kaufpreises den Käufern eine Bestätigung über den Empfang des Kaufpreises auszuhändigen. Dadurch wird jedoch, wie das Berufungsgericht mit Recht ausführt und worauf es allein ankommt, die bereits erfüllte Übereignungspflicht des Klägers nicht betroffen.

Die Revision erblickt sodann in der Vereinbarung vom 2. Januar 1967 deshalb eine Erschwerung der Verkaufsbedingungen, weil der Kläger dadurch hätte verpflichtet werden sollen, nicht erst nach Zahlung des in dem notariellen Vertrag vom 7. Juni 1966 vereinbarten Kaufpreises von 83 000 DM, sondern bereits nach Zahlung eines um 18 000 DM niedrigeren Kaufpreises von 65 000 DM die Bestätigung auszustellen und den Käufern auszuhändigen. Darauf kommt es indessen nicht an, weil die privatschriftliche Vereinbarung vom 2. Januar 1967 ohne Rücksicht darauf, ob sie eine Erschwerung der Verkäuferpflichten zur Folge hatte oder nicht, ausschließlich deshalb wirksam ist, weil sie nach erklärter Auflassung getroffen wurde.

2. Was die von dem Kläger erklärte Anfechtung der Vereinbarung vom 2. Januar 1967 wegen arglistiger Täuschung durch die Beklagten betrifft, so ist das Berufungsgericht der Auffassung, daß der Kläger eine solche in subjektiver Hinsicht nicht dargelegt habe. Eine arglistige Täuschung

hätte, so führt das Berufungsgericht aus, u.a. vorausgesetzt, daß die Beklagten bei den Vertragsverhandlungen vom 2. Januar 1967 dem Kläger bewußt wahrheitswidrig erklärt hätten, nach einer Auskunft der Gemeinde Dietzenbach sei in den nächsten drei bis fünf Jahren eine Erschließung nicht möglich; dies sei jedoch dem Vortrag des Klägers nicht zu entnehmen. Diese Ausführungen werden von der Revision nicht angegriffen. Sie enthalten auch keinen Rechtsirrtum.

3. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers enthalten, war dessen Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Offterdinger

Dr. Grell