

7

Eine Vereinbarung, durch welche die Partner eines Grundstückskaufvertrages die darin festgesetzte Frist für die Ausübung eines aufschiebend bedingten Wiederkaufsrechts nachträglich verlängern, bedarf nicht der notariellen Beurkundung.

BGH, Urt. v. 27. Oktober 1972 - V ZR 37/71 - OLG Hamm
LG Essen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 37/71

URTEIL

Verkündet am

27. Oktober 1972
H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Diplomingenieurs Dr.-Ing. Ulrich E [REDACTED]
in K [REDACTED], An den V [REDACTED] wiesen [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

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

g e g e n

die Stadt S [REDACTED] (Westf.), vertreten
durch den Stadtdirektor,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

f

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Oktober 1972 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Weber und die Richter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Hill und Dr. Grell
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Hamm vom 30. November 1970 wird auf Kosten
des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Am 13. Oktober 1965 verkaufte die klagende Stadt, damals noch Landgemeinde, ein unbebautes Grundstück in Obersprockhövel an den Beklagten. Dieser verpflichtete sich im notariellen Kaufvertrag, gewerbliche Anlagen nebst dazu gehörigen Gebäuden zu errichten. Mit dem Bau hatte er innerhalb eines Jahres nach grundbuchlicher Eigentumsumschreibung zu beginnen (Frist a); ferner mußte er binnen zwei Jahren, von jener Umschreibung ab gerechnet, die Bebauung abschließen und seine gewerbliche Tätigkeit aufnehmen (Frist b). Eine Weiterveräußerung des Grundstücks war ihm vor Ablauf von zwei Jahren seit erfolgter Umschreibung nicht gestattet. Die Klägerin behielt sich im Vertrag für den Fall, daß der Beklagte eine dieser Fristen nicht einhielt, ein Wiederkaufsrecht vor, das



innen drei Monaten nach ihrer Kenntniserlangung von dem jeweiligen Wiederkaufsgrund durch schriftliche Erklärung auszuüben war (§ 16 in Verbindung mit §§ 12, 13 und 15 des Kaufvertrags).

Der Beklagte wurde am 14. Februar 1967 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Nachdem die Klägerin ihm unter dem 23. Januar 1968 angekündigt hatte, sie werde, falls der Neubau nicht bis zum 14. Februar 1968 begonnen werde, von ihrem Wiederkaufsrecht Gebrauch machen, bat der Beklagte mit Schreiben vom 15. Februar 1968, die Frist für den Baubeginn um ein halbes Jahr zu verlängern. In ihrem Antwortschreiben vom 25. März 1968 teilte die Klägerin mit, ihre Gemeindevertretung habe dem Verlängerungsantrag "insoweit entsprochen, daß mit der Errichtung der gewerblichen Anlagen bis zum 15.8.1968 begonnen sein" müsse. Unter dem 17. Juli 1969 bat der Beklagte erneut um Verlängerung der "Bebauungsfrist" bis Mitte 1970. Das lehnte die Klägerin mit Schreiben vom 7. Oktober 1969 ab und erklärte zugleich, daß sie ihr Wiederkaufsrecht ausübe.

Unter Hinweis auf diese Erklärung begehrt die Klägerin die Verurteilung des Beklagten zur Rückkauflassung des Grundstücks. Der Beklagte, der Klageabweisung beantragt hat, hält die Ausübung des Wiederkaufsrechts für verspätet und daher für unwirksam: Die Verlängerungsvereinbarung von Februar/März 1968 habe sich nur auf die Frist für den Baubeginn (a), nicht dagegen auch auf die für die Fertigstellung des Baues und die Aufnahme der

gewerblichen Tätigkeit (b) bezogen, so daß die Klägerin den Wiederkauf spätestens bis zum 15. Mai 1969 - drei Monate nach Ablauf der zweiten Frist - hätte erklären müssen; außerdem sei jene Vereinbarung nichtig, weil sie der gesetzlich vorgeschriebenen Form (§ 313 BGB) entbehrt habe. Demgegenüber vertritt die Klägerin den Standpunkt, daß die Parteien beide Fristen verlängert hätten (also auch die zu b); die dahingehende Vereinbarung habe keiner Form bedurft, zum mindesten aber handle der Beklagte angesichts seines vorherigen Verhaltens treuwidrig, wenn er sich jetzt auf einen etwaigen Formmangel berufe.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben. Mit seiner Revision erstrebt der Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Klägerin möchte das Rechtsmittel zurückgewiesen haben.

Entscheidungsgründe

1. Der Anspruch der Klägerin auf Rückübereignung des unter Wiederkaufsvorbehalt an den Beklagten verkauften Grundstücks (§§ 497 Abs. 1 Satz 1, 433 Abs. 1 BGB) setzt voraus, daß sie die Ausübung ihres Rechts fristgemäß erklärt hat. Laut § 16 des Kaufvertrages vom 13. Oktober 1965 - darin hatten die Parteien die gesetzliche Fristbestimmung (§ 503 Satz 1 BGB) zulässigerweise durch eine abweichende Regelung ersetzt (Satz 2 aaO) - mußte die Ausübungserklärung durch die Klägerin binnen drei Monaten nach Kenntniserlangung von dem Wiederkaufsgrund abgegeben werden. Als Wiederkaufsgrund kommt hier insbesondere in

Betracht die Nichteinhaltung der dem Beklagten im Vertrag gesetzten beiden Fristen: für den Baubeginn ein Jahr nach Grundbuchumschreibung (Frist a) und für den Abschluß der Bebauung sowie die Aufnahme der gewerblichen Tätigkeit zwei Jahre nach Grundbuchumschreibung (Frist b). Da der Eigentumswechsel am 14. Februar 1967 im Grundbuch eingetragen wurde und unstreitig der Beklagte weder die eine noch die andere Frist eingehalten hat, wovon ebenfalls unbestrittenermaßen die Klägerin jeweils sofort Kenntnis erlangte, hätte die Ausübung des Wiederkaufsrechts entweder (wegen Ablaufs der Frist a) bis zum 14. Mai 1968 oder (wegen Ablaufs der Frist b) bis zum 14. Mai 1969 erklärt werden müssen. Die entsprechende Erklärung der Klägerin datiert jedoch erst vom 7. Oktober 1969, war also, legt man die Regelung im Kaufvertrag zugrunde, verspätet.

Gleichwohl kann die Wiederkaufsrechts-Ausübung sich noch als rechtzeitig erweisen, falls die Parteien die ursprünglich vereinbarten Fristen später wirksam verlängert haben. Dies macht die Klägerin geltend, indem sie sich auf den Briefwechsel der Parteien vom Februar/März 1968 bezieht. Mit Schreiben vom 15. Februar 1968 hatte der Beklagte unter Hinweis auf seine damalige Entschlossenheit, das Bauprojekt unter allen Umständen zu verwirklichen, darum gebeten, daß die Frist für den Baubeginn um ein halbes Jahr verlängert werde, und dieser Bitte gab die Klägerin mit ihrem Antwortschreiben vom 25. März 1968 statt. Nach Ansicht der Klägerin ist hierdurch eine rechtsgültige Verlängerungsvereinbarung zustandegekommen; diese habe, so behauptet sie weiter, trotz

des scheinbar abweichenden Wortlauts nicht bloß die einjährige Frist (a) zum Gegenstand gehabt, sondern zugleich die andere, zweijährige (b), was wiederum zur Folge habe, daß sie ihr Wiederkaufsrecht noch bis Mitte November 1969 habe ausüben können.

2. Das Berufungsgericht ist dem beigetreten. Es hat im Gegensatz zum Landgericht, das lediglich die erste, den Baubeginn betreffende Frist als nach dem Willen der Parteien verlängert ansah, die Übereinkunft vom Februar/März 1968 unter Würdigung der beiderseitigen Interessenlage dahin ausgelegt, daß sie sich auf beide Fristen bezogen habe und daß mithin auch die Zweijahresfrist für den Abschluß der Bebauung und die Aufnahme der gewerblichen Tätigkeit um ein halbes Jahr verlängert worden sei. Entgegen der Meinung des Beklagten hätten ferner die beiden Möglichkeiten für die Klägerin, das Wiederkaufsrecht auszuüben, nebeneinander und unabhängig voneinander bestanden; sie sei nicht genötigt gewesen, schon nach dem Unterbleiben rechtzeitigen Baubeginns von ihrem Recht Gebrauch zu machen, vielmehr habe sie erst noch den Ablauf auch der Zweijahresfrist abwarten dürfen.

Hiergegen wendet sich die Revision. Sie hält die Auslegung, die das Oberlandesgericht der Verlängerungsvereinbarung sowie dem ursprünglichen Vertrag hat zuteil werden lassen, für falsch und rügt insbesondere Verletzung der §§ 133, 157 BGB und des § 286 ZPO. Diese Rügen sind jedoch nicht stichhaltig. Es handelt sich um tatrichterliche Auslegung individueller Vereinbarungen, die das Revisionsgericht gemäß § 561 Abs. 2 ZPO bindet,

sofern sie nicht gegen Auslegungsgrundsätze oder verfahrensrechtliche Vorschriften verstößt. Daß dem Berufungsgericht hier ein derartiger Verstoß unterlaufen sei, ist nicht ersichtlich. Es hat alle maßgeblichen Umstände in Betracht gezogen und sich insbesondere nicht nur mit den Einzelheiten der im Kaufvertrag vom 13. Oktober 1965 getroffenen Regelung, sondern auch mit dem Inhalt des Briefwechsels der Parteien vom Februar/März 1968 eingehend und sachgerecht auseinandergesetzt. Wenn es dabei zu dem Ergebnis gelangt ist, die vereinbarte Verlängerung habe beide Fristen (a und b) zum Gegenstand gehabt, läßt sich das aus Rechtsgründen nicht beanstanden. Was die Revision hiergegen ins Feld führt, läuft auf den unzulässigen Versuch hinaus, den Sachverhalt anders zu würdigen als der Tatrichter. Der Senat hat auch sämtliche Verfahrensrügen geprüft und für nicht durchgreifend erachtet; von einer Begründung im einzelnen wird insoweit abgesehen (Art. 1 Nr. 4 EntlG 1969/1972).

3. Dies allein rechtfertigt freilich die Verurteilung des Beklagten zur Rückauflassung des Grundstücks noch nicht. Vielmehr hängt die Entscheidung letzten Endes davon ab, ob die Parteien die Fristenregelung, die sie in § 16 des notariellen Vertrages für die Ausübung des der Klägerin vorbehaltenen Wiederkaufsrechts getroffen hatten, nachträglich im Rahmen eines gewöhnlichen Briefwechsels, also formlos abändern konnten oder ob die spätere Verlängerungsabrede ebenfalls gemäß § 313 BGB von einem Notar hätte beurkundet werden müssen. Sollte letzteres der Fall sein, dann wäre die Abrede nichtig gewesen (§ 125 Satz 1 BGB).

a) Die hiernach entscheidungserhebliche Frage der Formbedürftigkeit einer Vereinbarung, mit der die Frist für die Ausübung eines in einem Grundstückskaufvertrag eingeräumten Wiederkaufsrechts nachträglich verlängert wird, ist vom Berufungsgericht verneint worden. Es geht vom "Sinn und Zweck" des § 313 BGB aus, den es darin erblickt, nur den Grundstückseigentümer zu schützen. Daraus folge, daß Änderungen eines Grundstücksveräußerungsvertrages und damit auch eines Wiederkaufsrechts lediglich dann der Form des § 313 BGB bedürften, wenn sie die Leistungspflicht des Grundstückseigentümers verschärften. Im vorliegenden Fall habe die Verlängerungsvereinbarung der Parteien zwar auch die Leistungsverpflichtung des Beklagten (in seiner Eigenschaft als Wiederverkäufer) berührt, aber doch nur insoweit, als ihm ein längerer Zeitraum für die Erfüllung gewährt worden sei. Darin habe, im Gegensatz zu dem Fall der Verlängerung eines Ankaufsrechts, keine Verschärfung der dem Beklagten obliegenden Leistungspflicht gelegen, sondern eine Milderung. Hätten nämlich - so wird im angefochtenen Urteil erwogen - die Parteien keine Verlängerung vereinbart, so hätte die Klägerin, wie aus ihrem Schreiben vom 23. Januar 1968 hervorgehe, schon Anfang 1968 das Wiederkaufsrecht ausgeübt. Durch die Verlängerung sei dem Beklagten somit noch einmal die Chance eingeräumt worden, seinen vertraglichen Pflichten (Grundstücksbebauung und Aufnahme gewerblicher Tätigkeit) nachzukommen und auf diese Weise das Grundstück behalten zu können. Für eine solche, die Leistungspflicht des Grundstückseigentümers mildernde Änderung bestehe kein Formbedürfnis.

b) Diese Urteilsausführungen werden von der Revision als fehlerhaft bekämpft. Aber sie halten zum mindesten im Ergebnis einer rechtlichen Nachprüfung stand.

Laut § 313 BGB müssen Verträge, durch die sich jemand zur Übertragung von Grundeigentum verpflichtet, notariell beurkundet werden. Wie der Revision zuzugeben ist, ergreift der Beurkundungszwang den gesamten Vertrag, d.h. nicht nur die Veräußerungspflicht als solche oder die unmittelbar auf den Eigentumsübergang hinzielenden Abreden, sondern alle Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Vertragspartner das schuldrechtliche Rechtsgeschäft zusammensetzt (BGH LM BGB § 313 Nr. 19). Daß dazu die Einräumung eines Wiederkaufsrechts nach §§ 497 ff BGB gehört, entspricht der einhelligen Ansicht in Rechtsprechung und Schrifttum (RGZ 126, 308, 312; BGH LM aaO Nr. 1; Staudinger/Kaduk, BGB 10./11. Aufl. § 313 Anm. 37). Dem gesetzlichen Formerfordernis ist im vorliegenden Fall insoweit Genüge geschehen, als die ursprüngliche Abrede der Parteien, mit der sie der Klägerin unter bestimmten, im einzelnen festgelegten Bedingungen das Recht zum Wiederkauf vorbehielten, im Kaufvertrag selbst getroffen und mit diesem zugleich beurkundet wurde. Da indessen die Parteien nachträglich eine Änderung jener Bedingungen vereinbart haben, indem sie die Fristen für die Ausübung des Wiederkaufsrechts über die ursprünglich vorgesehenen Zeitpunkte hinaus verlängerten, fragt es sich, ob diese Verlängerungsabrede ebenfalls unter den Beurkundungszwang fiel oder, wie die Beteiligten es getan haben, formlos abgeschlossen werden konnte.

In der Regel findet § 313 BGB Anwendung auch auf nachträgliche Vereinbarungen der Vertragschließenden, sofern dadurch eine bereits formgültig begründete Verpflichtung in rechtlich erheblicher Weise verändert wird (BGHZ 56, 159, 163; LM aaO Nr. 14 und Nr. 27). Etwas Abweichendes läßt sich für den vorliegenden Fall nicht etwa aus dem Urteil des erkennenden Senats vom 14. Mai 1971 (LM aaO Nr. 49) herleiten, wonach bei abändernden Vereinbarungen, die der Auflassung des Grundstücks an den Käufer zeitlich nachfolgen, das Formbedürfnis entfällt (ebenso das Urteil vom 25. Februar 1972, V ZR 74/69, WM 1972, 556, 557). Denn dort hatte der Verkäufer seine Pflicht zur Eigentumsverschaffung (§ 433 Abs. 1 Satz 1 BGB) mit der Auflassung bereits im vollen Umfang erfüllt; aus dem Kaufvertrag bestanden keinerlei Verpflichtungen mehr. Hier dagegen geht es nicht um die Übereignungspflicht des Verkäufers, sondern um die des Käufers in seiner Eigenschaft als Wiederverkäufer (§ 497 Abs. 1 Satz 1 BGB); die Erfüllung dieser - aufschiebend bedingten - Pflicht, das Grundstück unter bestimmten Voraussetzungen wiederum auf den Verkäufer zurückzuübertragen, stand bei Zustandekommen der Verlängerungsabrede noch aus.

Jedoch gilt der Grundsatz, daß nachträgliche Änderungen formbedürftiger Verträge gleichfalls dem Beurkundungszwang unterliegen, nicht ausnahmslos. Wie der Senat im Urteil vom 2. Oktober 1957, V ZR 212/55 (LM BGB § 313 Nr. 14) unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts dargelegt hat, stellt es keine formpflichtige Abänderung dar, wenn die Vertragspartner lediglich zwecks Beseitigung einer bei der Abwicklung des

Geschäfts unvorhergesehen aufgetretenen Schwierigkeit eine nur dieser Abwicklung dienende neue Vereinbarung treffen, durch die der Inhalt der beiderseitigen Leistungsverpflichtungen als solcher nicht berührt wird. Um einen derartigen Sachverhalt handelt es sich auch im vorliegenden Falle. Wenn die Parteien in ihrem Briefwechsel vom Februar/März 1968 übereinkamen, die vertraglich vorgesehenen Fristen für die Bebauung um ein halbes Jahr zu verlängern, geschah dies unstreitig im Hinblick auf Schwierigkeiten, die sich damals der Verwirklichung des Bauprojekts des Beklagten entgegenstellten. Die Beteiligten wollten damit ersichtlich diese Abwicklungsschwierigkeiten beseitigen. Durch die Fristverlängerung wurde an der Wiederverkaufsverpflichtung als solcher nichts geändert. Sie gewährte dem Beklagten unter Aufrechterhaltung seiner bisherigen Verbindlichkeiten lediglich einen Aufschub, der darin bestand, daß die Zeiträume, innerhalb deren er mit dem Bau beginnen, diesen fertigstellen und seine gewerbliche Tätigkeit aufnehmen mußte, weiter hinausgeschoben wurden. Wollte man eine solche Fristverlängerung dem Beurkundungszwang unterwerfen, so würde das auf eine durch Wortlaut und Zweck des § 313 BGB nicht gebotene Ausdehnung dieser Vorschrift hinauslaufen, die den praktischen Bedürfnissen des Grundstücksverkehrs keine Rechnung trüge und zu nicht billigen Ergebnissen führen müßte. Denn da angesichts der Entwicklung auf dem Baumarkt sich erfahrungsgemäß der Zeitpunkt des Baubeginns und der Gebäude-Fertigstellung häufig nicht mit der erforderlichen Sicherheit voraussehen läßt, hätte eine Bejahung des Formbedürfnisses zur Folge, daß die an Verträgen der hier vorliegenden Art

Beteiligten genötigt wären, später erneut den Notar aufzusuchen und möglicherweise sogar wiederholt abändernde Beurkundungen vornehmen zu lassen. Dem Senat erscheint es daher angezeigt, von einer Anwendung des § 313 BGB auf den hier zu entscheidenden Fall abzusehen.

4. Erweist sich hiernach die formlose Fristverlängerungsabrede als rechtswirksam, so steht fest, daß die Klägerin ihr Wiederkaufsrecht mit der Erklärung vom 7. Oktober 1969 noch rechtzeitig ausgeübt hat. Auf die weiteren Ausführungen im angefochtenen Urteil kommt es unter diesen Umständen nicht mehr an. Insbesondere erübrigt sich eine Stellungnahme zu den Folgerungen, die das Berufungsgericht aus dem vermeintlichen Sinn und Zweck des § 313 BGB gezogen hat, sowie zu seiner Auffassung, durch jene Abrede sei die Leistungspflicht des Beklagten nicht verschärft, sondern bloß gemildert worden; gleiches gilt von seinen Hilferwägungen zu § 242 BGB. Alle Rügen, welche die Revision insoweit noch geltend macht, gehen ins Leere.

Das Rechtsmittel muß deshalb mit der Kostenfolge
aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Weber

Rothe

Dr. Freitag

Hill

Dr. Grell