

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 38/78

URTEIL

Verkündet am
9. November 1979
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Hausfrau Elisabeth P [REDACTED] geb. R [REDACTED]
B [REDACTED]straße [REDACTED], C [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Landwirtin Gisela B [REDACTED] geb. T [REDACTED],
G [REDACTED] über K [REDACTED]

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 9. November 1979 durch
den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Eckstein,
Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das
Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandes-
gerichts Celle vom 16. Dezember 1977
aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin verlangt von der Beklagten Schadensersatz
wegen teilweiser Nichterfüllung eines Grundstückskaufvertrages.

Mit notariellem Vertrag vom 11. Juni 1971 kaufte sie
von der Beklagten aus deren landwirtschaftlichem Grundbesitz
eine etwa 65 ha große Teilfläche zum Preis von 1,6 Millionen
DM. Die Beklagte verpflichtete sich, die im Kaufareal verlau-
fende, der Gemeinde H[REDACTED] gehörige Wegeparzelle Flur [REDACTED]

- 3 -

Parzelle Nr. 45 in einer Größe von 12 985 qm zu erwerben und an die Klägerin zu übertragen (§ 1 Abs. 3 des Vertrages). Mit Änderungsvertrag vom 13. Dezember 1971 paßten die Parteien das Kaufgrundstück an die inzwischen vorgenommene Vermessung an; die Beklagte verkaufte gleichzeitig an die Klägerin ein neu vermessenes Teilstück in der Größe von 2,8975 ha zum Preis von 21 000 DM. § 6 dieses Vertrages bestimmt:

"Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, verbleibt es bei den Vereinbarungen der Parteien, wie sie im Kaufvertrage vom 11. Juni 1971 niedergelegt sind. Es besteht aber Einigkeit zwischen den Parteien, daß weitergehende Ansprüche aus dem Vertrage vom 11. Juni 1971 auf Übertragung von Grundbesitz zwischen den Parteien nicht mehr bestehen."

In einem von den Ehemännern der Parteien unterzeichneten Übernahmeprotokoll vom 20. Dezember 1971 heißt es am Ende, daß gegenseitige Forderungen der Parteien nicht mehr bestünden. Am selben Tag unterzeichneten die Parteien eine privatschriftliche Vereinbarung folgenden Inhalts:

"Die Parteien, ... sind sich darüber einig, daß die 12 985 qm Wegefläche die im Vertrag vom 11. Juni 1971 zuzüglich zu den verkauften 65 ha nicht ausgeliefert worden sind. Für diese Minderfläche wird von der Kaufsumme eine Summe von 21 000 DM abgezogen."



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Mit notariellem Vertrag - ebenfalls vom 20. Dezember 1971 - verpflichtete sich die Gemeinde H. gegenüber der Beklagten, die Wegeparzelle Nr. 45 für einen Kaufpreis von 19 477,50 DM und einem Schenkungsbetrag von 84 402,50 DM (als Ausgleich für die Folgelasten eines Bebauungsplans) an die Klägerin zu übereignen. In gesonderter Urkunde ließ die Gemeinde am selben Tag die Wegeparzelle an die Klägerin auf. Beide Verträge wurden von den Vertretern der Gemeinde vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Gemeinde geschlossen, die dieser am 20. Dezember 1973 unter der Voraussetzung des Zahlungseingangs erteilte. Gleichzeitig beschloß der Rat, die Ansprüche der Gemeinde aus dem Vertrag vom 20. Dezember 1971 an die Klägerin abzutreten, ersichtlich für den Fall, daß die Klägerin anstelle der Beklagten Zahlung leiste. Im Januar 1974 zahlte die Klägerin 103 880 DM an die Gemeinde.

Die Klägerin verlangt Erstattung dieses Betrages von der Beklagten, und zwar hilfsweise aus abgetretenem Recht der Gemeinde.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht die Beklagte zur Zahlung eines Betrages von 82 879 DM nebst Zinsen (103 880 DM abzüglich eines Restkaufpreisteils von 21 000 DM) verurteilt. Mit der Revision begehrt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision der Beklagten ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung des Rechtsstreits.

Das Berufungsgericht bejaht einen Schadensersatzanspruch der Klägerin nach § 326 BGB auf der Grundlage der in § 1 Abs. 3 des Kaufvertrages vom 11. Juni 1971 übernommenen Verschaffungspflicht für die Wegeparzelle Nr. 45. Die privatschriftliche Abänderungsvereinbarung vom 20. Dezember 1971 habe zwar den Wegfall dieser Verschaffungspflicht gegen Kaufpreisminderung zum Inhalt, ermangele aber der notwendigen notariellen Form. Dieser Mangel sei auch durch die am 30. Januar 1973 erfolgte Eigentumsumschreibung nicht geheilt, weil ein Schreiben des Anwalts der Klägerin vom 30. Oktober 1972 erkennen lasse, daß die notwendige Willensübereinstimmung der Parteien im Sinne der privatschriftlichen Vereinbarung weder bei der Auflassung (11. Oktober 1972) noch bei der Eigentumsumschreibung (30. Januar 1973) fortbestanden habe.

Diese Ausführungen halten nicht in allen Punkten revisionsrechtlicher Prüfung stand.

1. Zutreffend hält das Berufungsgericht allerdings die privatschriftliche Vereinbarung vom 20. Dezember 1971 für formbedürftig (§ 313 BGB). Es legt die Vereinbarung dahin aus, daß in Abänderung des Vertrages vom 11. Juni 1971 die Verschaffungspflicht gegen Kaufpreisminderung entfallen sollte.

Zu Unrecht meint die Revision unter Hinweis auf RGZ 77, 130, 131/132, die Parteien hätten diese Verschaffungspflicht formlos begründen (und auf die gleiche Weise aufheben) können, weil mit Rücksicht auf die grundsteuerrechtlichen Folgen nicht davon ausgegangen werden könne, die Beklagte habe die Wegeparzelle zunächst selbst erwerben und dann auf die Klägerin übertragen wollen. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht ersichtlich den Inhalt des Vertrages vom 11. Juni 1971 - entsprechend seinem ausdrücklichen Wortlaut - gerade im gegenteiligen Sinn verstanden und dies in anderem Zusammenhang ausdrücklich hervorgehoben (BU S. 12 Mitte). Unabhängig davon war § 1 Abs. 3 des erwähnten Vertrages als Teil des Grundstückskaufvertrages formbedürftig, denn beurkundet werden müssen alle Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Vertragsparteien der Grundstückskaufvertrag zusammensetzt.

Vergeblich verweist die Revision auf das Senatsurteil vom 26. Februar 1964, V ZR 154/62 = WM 1964, 509. Sie meint, die "Teilaufhebung" eines Vertrages könne nicht anders behandelt werden als die vollständige Aufhebung eines Grundstückskaufvertrages. Dabei übersieht sie, daß es hier um eine Vertragsabänderung in einem wesentlichen Punkt, unter Herabsetzung des für die Gesamtleistung geschuldeten Kaufpreises geht. Auch nach der vor dem 1. Juli 1973 geltenden Fassung von § 313 BGB war eine solche Änderung formbedürftig (vgl. Urteile des Senats vom 27. Oktober 1972, V ZR 37/71 = NJW 1973, 37; vom 26. Oktober 1973, V ZR 194/72 = NJW 1974, 271).

Zwar sind Vertragsänderung, die der Auflassung zeitlich nachfolgen, nicht formbedürftig (Urteile des Senats vom 14. Mai 1971, V ZR 25/69 = LM BGB § 313 Nr. 49; vom 23. März 1973, V ZR 166/70 = WM 1973, 576; vom 30. Mai 1975, V ZR 214/73 = Betrieb 1975, 1983). Soweit die Revision aber in diesem Zusammenhang auf die Auflassung der Wegeparzelle am 20. Dezember 1971 zwischen der Klägerin und der Gemeinde Hämelerwald verweist, kann ihr dies nicht zum Erfolg verhelfen. Unabhängig davon, ob diese nicht zwischen den Parteien erklärte Auflassung im oben erwähnten Sinne von Bedeutung sein kann, wurde sie nach einem ausdrücklichen Vorbehalt erst mit Zustimmung des Rates der Gemeinde wirksam. Der entsprechende Ratsbeschluß erging am 20. Dezember 1973. Darüber hinaus kann es mit Rücksicht auf die in der Vereinbarung vom 20. Dezember 1971 enthaltene Herabsetzung des Gesamtkaufpreises nicht auf die Auflassung der Wegeparzelle, sondern nur auf die Auflassung der übrigen Grundstücke ankommen, die am 11. Oktober 1972 erklärt wurde.

2. Mit Recht rügt die Revision aber die Ausführungen des Berufungsgerichts, mit denen es eine Heilung des Formmangels (§ 313 Satz 2 BGB) verneint.

Soll eine formunwirksame Vereinbarung geheilt werden, so genügt es, daß die entsprechende Willensübereinstimmung zwischen den Parteien jedenfalls bei der Auflassung bestand (vgl. RGZ 109, 351, 354; Senatsurteil vom 17. März 1978, V ZR 217/75 = NJW 1978, 1577 m.w.N.). Das Berufungsgericht entnimmt aus einem Schreiben vom 30. Oktober 1972, daß

nicht nur zur Zeit der Eintragung, sondern schon bei der am 11. Oktober 1972 durch eine bevollmächtigte Notariatsangestellte erklärten Auflassung eine Willensübereinstimmung zwischen den Parteien nicht mehr bestanden habe. Insoweit verweist das Berufungsgericht ohne weitere Ausführungen nur auf das erwähnte Schreiben, in dem der Anwalt der Klägerin die Beklagte auf die übernommene, bisher aber nicht erfüllte Verschaffungspflicht hinsichtlich der Wegeparzelle hinweist und dann Frist zur Erfüllung dieser Verpflichtung bis zum 5. November 1972 setzt. Da die Auflassung am 11. Oktober 1972 - also vor dem erwähnten Schreiben - erklärt wurde, wäre eine ab 30. Oktober 1972 fehlende Willensübereinstimmung ohne Bedeutung. Den Ausführungen des Berufungsgerichts ist nicht zu entnehmen, aufgrund welcher, dem Schreiben zu entnehmender Anhaltspunkte es feststellen will, daß eine Willensübereinstimmung zwischen den Parteien im Sinne der Vereinbarung vom 20. Dezember 1971 auch schon am 11. Oktober 1972 gefehlt haben soll.

Unerheblich ist, daß die Auflassung der Wegeparzelle am 20. Dezember 1971 erfolgte, aber erst mit Zustimmung des Gemeinderats durch Beschluß vom 20. Dezember 1973 wirksam wurde. Für die Heilung der privatschriftlichen Vereinbarung vom 20. Dezember 1971 ist die Auflassung und Eintragung hinsichtlich der Wegeparzelle ohne jede Bedeutung. Mit der erwähnten Vereinbarung sollte die Verschaffungspflicht für die Wegeparzelle nach der Auslegung des Berufungsgerichts entfallen. Es kann deshalb im Rahmen von

§ 313 Satz 2 BGB nur darauf ankommen, ob der Kaufvertrag vom 11. Juni 1971 in seiner privatschriftlich geänderten Form durch Auflassung (am 11. Oktober 1972) und Eintragung (am 30. Januar 1973) vollzogen wurde.

Mit der vorliegenden Begründung läßt sich das Berufungsurteil deshalb nicht halten. Das Berufungsgericht wird der Frage nachgehen müssen, ob sich eine fehlende Willensübereinstimmung der Parteien zum 11. Oktober 1972 feststellen läßt. Es könnte sich weiter die Frage stellen, welche Bedeutung für die vertraglichen Beziehungen der Parteien den notariellen Verträgen vom 20. Dezember 1971 zukommt.

Hill

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Vogt