

Aktenzeichen & Fundstelle

Az.: BGH - V ZR 213/17 in:

NJW 2018, 3523

MDR 2018, 1308

A. Orientierungs- oder Leitsatz

Die Änderung von Grundstückskaufverträgen nach der Auflassung ist auch nicht formbedürftig nach § 311b Abs. 1 S. 1 BGB, wenn die Eintragung ins Grundbuch noch nicht erfolgt ist.

B. Sachverhalt

Der Beklagte kaufte im Mai 2011 drei Eigentumswohnungen per notariell beglaubigtem Grundstückskaufvertrag. Der Notar wurde dabei angewiesen, die die Auflassungserklärung beinhaltende Urkunde erst auszufertigen, nachdem ein Nachweis über die Zahlung des Kaufpreises erbracht worden ist. Der Kaufpreis beinhaltete die noch durch die Klägerin vorzunehmende Sanierung der Wohnungen. Als klar wurde, dass eine veranschlagte Dekontamination der Wohnung nicht notwendig sein würde, verlangte der Beklagte Kaufpreisminderung in Höhe der für die Dekontamination veranschlagten Kosten.

Das entsprechende Schreiben unterzeichnete der Geschäftsführer der Klägerin mit den Worten: „Zur Kenntnis genommen und anerkannt.“ Auf Zahlung des geminderten Kaufpreises hin, forderte die Klägerin Zahlung der Differenz zum ursprünglich veranschlagten Kaufpreis.

C. Anmerkungen

Der BGH beschäftigt sich in seinem Urteil zunächst mit der Frage, ob die Änderung eines nach § 311b BGB formbedürftigen Vertrages ebenfalls der notariellen Beurkundung bedarf. Darüber hinaus entscheidet der BGH, ob der Sinn und Zweck des § 311b Abs. 1 BGB bereits erreicht ist, wenn lediglich die Auflassung getätigt wurde.

Der BGH bestätigt in seinem Urteil, dass alle Vereinbarungen, die nach dem Willen der Parteien dem schuldrechtlichen Übereignungsgeschäft zugehörig sind grundsätzlich dem Formzwang des § 311b BGB unterliegen. Dazu zählen für gewöhnlich auch nachträgliche Kaufpreisminderungen.

Solche nachträglichen Vereinbarungen sind lediglich dann formfrei, wenn sie getätigt

werden, um bei Abwicklung des Geschäftes unvorhergesehen auftretende Schwierigkeiten zu beseitigen. Dies gilt nur für Fälle, in denen beiderseitige Verpflichtungen nicht wesentlich verändert werden. Somit gilt diese Ausnahme nicht für abweichende Vereinbarungen, die die Höhe einer Forderung betreffen.

Nach Auffassung des BGH ist nach der Auflassung zwar keine Erfüllung eingetreten, zumindest aber eine unwiderrufliche Erbringung der jeweiligen Leistungshandlungen. Dem steht auch nicht entgegen, dass die entsprechende Auflassungsurkunde noch nicht ausgefertigt worden ist, da der Wille der Parteien auch ohne die Ausfertigung selbst unwiderruflich zum Ausdruck gebracht worden ist.

Der maßgebliche Zeitpunkt, an welchem der Schutzzweck des § 311b BGB ansetzt ist laut BGH eben dieser Moment der unwiderruflichen Erbringung der Leistungshandlung und dementsprechend nicht der Zeitpunkt der endgültigen Eigentumsübertragung. Eine Formnichtigkeit in den genannten Fällen anzunehmen würde darüber hinaus die Rechtssicherheit erheblich einschränken.

Der BGH setzt in dieser Entscheidung seine Rechtsprechung fort. Er sieht den Schutzzweck des Formerfordernisses als erreicht an und bindet weitere Änderungen des Grundstückskaufvertrages nicht an die Form des § 311b BGB, soweit sie keine Erwerbs- oder Veräußerungspflichten verändern oder neu begründen.

D. In der Prüfung

I. Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises

1. Wirksamer Kaufvertrag gem. § 433 Abs. 1 BGB

a. Einigung

b. Formnichtigkeit, § 125 S. 1 BGB

2. Rechtsfolge

II. Ergebnis

E. Zur Vertiefung

Zur Formbedürftigkeit von Verträgen i.S.d. § 311b BGB: Becker, MDR 2018, 773; nachträglich Änderung: BGH - V ZR 43/83; Steinbrecher, NJW 2018, 1214.

Wiederholung: Brox/Walker, Allgemeiner Teil des BGB, 42. Auflage, 2018, § 13 Rn. 298ff.; Jauernig/Stadler, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 17. Auflage, München 2018, § 311b Rn. 1-44 (insb. Rn. 5-35).