

43. Inwieweit sind Änderungen eines obligatorischen Vertrages, durch den sich der eine Teil verpflichtet hat, das Eigentum an einem Grundstücke zu übertragen, an gerichtliche oder notarielle Beurkundung gebunden?

B.G.B. § 313 Satz 1.

V. Zivilsenat. Beschl. v. 12. April 1902 i. S. B. (Rl.) w. St.
(Bekl.). Beschw.-Rep. V. 64/02.

- I. Landgericht Königsberg.
- II. Oberlandesgericht baselbst.

Aus den Gründen:

„In dem notariell beurkundeten Vertrage vom 5. November 1900, durch welchen der Kläger von dem Beklagten Grundstücke gekauft hat, war bestimmt, daß die Auflassung am 1. Juni 1901 gegen Zahlung des Restkaufgeldes von 6000 *M* erfolgen solle. Der Kläger konnte erst am 26. Juli 1901, und auch dann nur 3000 *M* zahlen. Den Rest von 3000 *M* stundete ihm der Beklagte durch notariell beglaubigte Erklärung bis zum 1. Oktober 1901, mit der Verpflichtung, diesen Rest bis dahin mit 4% zu verzinsen. Zugleich wurde mündlich vereinbart, daß die Auflassung am nächsten Auflassungstermine bei dem zuständigen Grundbuchamte erfolgen solle. Trotz Aufforderung erschien der Beklagte in diesem Termine nicht. Der Kläger erhob Klage auf Auflassung, welche in der Hauptsache dadurch erledigt ist, daß der Beklagte nach Empfang des Restkaufpreises am 4. Oktober 1901 die Auflassung erklärte. Die Kosten des Rechtsstreites wurden dem Beklagten auferlegt, weil die bloße Änderung des Zeitpunktes der Auflassung keiner Form bedurft habe. Auf sofortige Beschwerde des Beklagten hat das Oberlandesgericht den Kläger in die Kosten verurteilt, weil das Formerfordernis des § 313 Satz 1 B.G.B. sich nicht bloß auf die Verpflichtung des Verkäufers, das Eigentum an Grundstücken zu übertragen, sondern auf alle Bestandteile des Kaufvertrages dergestalt erstreckt, daß vor, bei oder nach dem formgerecht geschlossenen Vertrage getroffene zusätzliche oder abändernde Vereinbarungen, welche der Form des § 313 nicht entsprechen, nichtig seien. Mit weiterer sofortiger Beschwerde verlangt der Kläger Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteiles. Er ist der Ansicht, daß die Vereinbarung eines neuen Auflassungstages, die sich lediglich auf die Erfüllung einer bereits bestehenden Verpflichtung zur Auflassung bezogen habe, keiner Form bedurft habe. . . .

Die weitere Beschwerde ist . . . unbegründet.

Nach § 313 Satz 1 B.G.B. bedarf der Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstücke zu

übertragen, der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung. Unter diesem Formzwange steht, wie das Oberlandesgericht zutreffend ausführt, nicht etwa bloß der einzelne auf Eigentumsübertragung gerichtete Bestandteil des Vertrages, sondern der Vertrag, d. h. alle Vereinbarungen, aus welchen sich nach dem Willen der Beteiligten der obligatorische Veräußerungsvertrag zusammensetzen soll.

Vgl. Motive zum I. Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches Bd. 1 S. 183.

Sind in dem Vertrage noch andere Vereinbarungen getroffen, welche mit dem Veräußerungsgeschäfte nicht in innerem Zusammenhange stehen, welche also nicht die Eigentumsübertragungspflicht und die Gegenleistungen des anderen Teiles unmittelbar betreffen, so sind diese Vereinbarungen nicht Bestandteile des auf die Übertragung des Eigentumes gerichteten Veräußerungsgeschäftes und stehen daher nicht unter der Regel des § 313 Satzes 1. Dieselben Grundsätze finden auf nachträgliche Vereinbarungen, durch welche die auf das Veräußerungsgeschäft bezüglichen Bestimmungen des formgerechten Vertrages abgeändert werden, mindestens solange Anwendung, als die Beteiligten nur erst in obligatorischen Rechtsbeziehungen stehen, also die Auflassung und Eintragung noch nicht erfolgt ist. Solche Änderungen treten an die Stelle der ursprünglichen Vereinbarungen und können daher hinsichtlich der Form nicht anders beurteilt werden, als wenn sie sofort zu Bestandteilen des Vertrages gemacht worden wären. Daraus ergibt sich, daß formwidrige Änderungen eines formgerechten Vertrages in der angegebenen Beschränkung rechtswirksam sind.

Im vorliegenden Falle handelt es sich um die Änderung einer sehr wesentlichen, das Veräußerungsgeschäft direkt betreffenden Vereinbarung. Es ist nicht, wie die Beschwerde meint, nur ein anderer Zeitpunkt für die Auflassung bestimmt, sondern auch das vertragliche Recht des Beklagten, die Auflassung nur Zug um Zug gegen Empfang des ganzen Restkaufpreises zu erteilen, aufgehoben und durch die Verpflichtung ersetzt, das Eigentum ohne gleichzeitigen Empfang der vollen Gegenleistung zu übertragen. Da diese abändernden Bestimmungen nicht in der Form des § 313 Satzes 1 getroffen worden sind, konnte aus ihnen nicht geklagt werden, und da der Beklagte im Laufe des Rechtsstreites gleich nach Empfang des Restkaufpreises die

Auffassung erteilt hat, sind dem Kläger die Prozeßkosten ... mit Recht auferlegt worden.“ ...