

9. Bedarf die vertragliche Abmachung zwischen dem Verkäufer und dem Käufer, daß die dem Käufer zur Entgegennahme der Auflassung gesetzte Frist auf bestimmte oder unbestimmte Zeit verlängert, oder daß die Fristsetzung zurückgenommen werde, der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung?

BGB. § 313 Satz 1.

VI. Zivilsenat. Ur. v. 10. Dezember 1910 i. S. R. Wwe. (Kl.) w. A. u. Gen. (Bekl.). Rep. VI. 327/10.

- I. Landgericht II Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Nach der Behauptung der Klägerin hat der Bekl. A., nachdem er ihr die Frist zur Entgegennahme der Auflassung auf den 15. Oktober 1906 gesetzt hatte, in einer Unterredung mit ihrem Bevollmächtigten B. am 14. Oktober 1906 vertraglich versprochen, ihr die Frist auf unbegrenzte Dauer zu verlängern, damit sie einen Kaufliebhaber für die von dem Bekl. erworbene Baustelle weiterhin suchen könne. Trotzdem habe der Bekl. A. hinter ihrem Rücken der Berliner B. u. B.-G. auf Grund einer mit dieser getroffenen, der Klägerin unbekannt gewesenen Vereinbarung einen Kaufantrag über

die Baustelle erneuert und am 18. Januar 1907 die Auflassung an deren Bessionarin, die Firma S., vollzogen.

Die in der Überschrift gestellte, vom Landgericht bejahte, vom Kammergericht offen gelassene, Frage wurde vom Reichsgericht bejaht.

Aus den Gründen:

... „Die angebliche Abmachung würde in der Tat, weil sie der in § 313 BGB. vorgeschriebenen Form entbehrte, ungültig sein. Während die bloße Aufforderung zur Erfüllung des gültig geschlossenen Grundstücksveräußerungsvertrags keiner Form bedarf, ist die vertragliche Aufhebung der gesetzten Frist und ihre Verlängerung, sei es auf einen bestimmten Zeitpunkt, sei es auf unbestimmte Dauer, dem Formzwang des § 313 unterworfen. Die Festsetzung der Zeit, zu welcher der Vertrag erfüllt werden soll, berührt eng die Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums und ist als ein wesentlicher Bestandteil des Veräußerungsvertrags anzusehen. Ihre Wichtigkeit für die Parteien erhellt gerade aus dem gegenwärtigen Fall. Nach dem ursprünglichen Kaufantrag war der Klägerin die Frist zur Entgegennahme der Auflassung nur bis zum 1. Oktober 1906 erstreckt. Die neue Abmachung würde eine Änderung der Verpflichtung zur Übereignung erzeugt, somit eine Änderung des Veräußerungsvertrags gebildet haben.

Die Revision erkennt die Formbedürftigkeit der Fristverlängerung an. Sie meint jedoch, die darin stekende Zurücknahme der von A. gesetzten Frist werde davon nicht betroffen. Dies ist irrig. Mag die einseitige Zurücknahme der Fristsetzung formfrei sein, so gilt nicht das gleiche für die vertragliche Zurücknahme, die ihrerseits eine Änderung des Vertrags darstellt mit der Wirkung, daß die Pflicht zur Übertragung des Eigentums hinausgerückt wird. Hier würde die Zurücknahme nur stillschweigend in der Fristverlängerung enthalten gewesen sein. Es wäre rechtlich nicht wohl denkbar, daß die Zurücknahme als solche — aus der Abmachung herausgeschält — formfrei bleiben sollte, die Abmachung selbst und im ganzen aber der Formvorschrift unterläge.“ ...