

Änderungen eines Grundstückskaufvertrages nach erklärter Auflassung können (weiterhin) privatschriftlich vereinbart werden

Mit Urteil vom 14. September 2018 – V ZR 213/17 bestätigt der Bundesgerichtshof (BGH) seine bisherige Rechtsprechung, wonach Änderungen eines Grundstückskaufvertrages nach erklärter Auflassung (= dingliche Einigung über den Eigentumsübergang) formlos möglich sind, wenn die Auflassung bindend geworden ist. Die Auflassung ist insbesondere dann bindend, wenn sie notariell beurkundet wurde. Von der Formfreiheit ausgenommen ist jedoch die Begründung neuer selbstständiger Erwerbs- oder Veräußerungspflichten.

Der Fall

Die Parteien schlossen einen Bauträgervertrag über drei noch zu sanierende Eigentumswohnungen. In dem Vertrag erklärten die Parteien die Auflassung und der Käufer beantragte die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch. Der beurkundende Notar wurde angewiesen, eine die Auflassungserklärung enthaltende beglaubigte Abschrift oder Ausfertigung der Urkunde erst zu erteilen, wenn ihm die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises nachgewiesen worden ist (sog. "**Ausfertigungssperre**"). Nach Abschluss des Kaufvertrages vereinbarten die Parteien privatschriftlich eine Kaufpreisminderung und der Käufer bezahlte lediglich den entsprechend reduzierten Kaufpreis. Einige Zeit später, verlangte der Verkäufer vom Käufer klageweise doch noch Zahlung des Restkaufpreises in Höhe der vereinbarten Kaufpreisminderung.

Die Entscheidung des OLG Stuttgart

Das Berufungsgericht – OLG Stuttgart, Urteil vom 26. September 2017 - gab der Klage statt. Die zwischen den Parteien vereinbarte Kaufpreisminderung sei formunwirksam, da die Vereinbarung entgegen § 311b Abs. 1 BGB nicht notariell beurkundet worden sei. Entgegen der ständigen Rechtsprechung des BGH sei die nachträgliche Änderung von Grundstückskaufverträgen auch dann formbedürftig, wenn diese nach der Auflassung und vor Eigentumsumschreibung erfolge. Das folge u.a. aus dem Zweck des § 311b Abs. 1 BGB. Die Beweis- und die Warnfunktion der notariellen Beurkundung seien auch in der Zeit zwischen Auflassung und Eigentumsumschreibung relevant.

Die Entscheidung des BGH

Das Urteil des OLG Stuttgart wurde nun vom BGH wieder gekippt. Grundstückskaufverträge können daher (weiterhin) formlos, d.h. privatschriftlich abgeändert werden, wenn die Auflassung im Grundstückskaufvertrag erklärt wurde. Die Parteien seien dann nicht mehr schutzbedürftig, wenn der Zweck des § 311b Abs. 1 BGB erreicht sei. Das sei dann der Fall, wenn die für die Rechtsänderung erforderlichen (dinglichen) Erklärungen in bindender Form abgegeben wurden. Mit der bindend gewordenen Auflassung haben Verkäufer und Käufer ihrerseits alles Erforderliche getan, um den Eigentumswechsel zur Eintragung zu bringen. Hieran ändere auch die Ausfertigungssperre nichts. Diese sei lediglich eine den technischen Vollzug betreffende Abrede, die ja gerade nur deshalb notwendig sei, weil die Auflassung bindend sei und der Verkäufer davor geschützt werden müsse, sein Eigentum zu verlieren, ohne vorher den Kaufpreis erhalten zu haben.

LPA-Fazit

Die Entscheidung des BGH begrüßen wir aus Gründen der Rechtssicherheit und Praktikabilität sehr. Die Ansicht des OLG Stuttgart wurde den Bedürfnissen der Praxis, die immer wieder nachträglichen Anpassungsbedarf mit sich bringt, nicht gerecht, da sie de facto dazu führte, dass jede noch so kleine nachträgliche Änderung beurkundet werden musste. Obwohl auch nach Auffassung des OLG Stuttgart nachträgliche Änderungen ausnahmsweise formfrei möglich sind, wenn die Änderung lediglich dazu dient, unvorhergesehen auftretende Schwierigkeiten bei der Vertragsabwicklung zu beheben, ohne dass dadurch die beidseitigen Verpflichtungen wesentlich verändert werden, ist die Bejahung solcher Ausnahmefälle grundsätzlich mit großer Rechtsunsicherheit verbunden. Aufgrund der einschneidenden Rechtsfolgen bei einem Verstoß gegen die Beurkundungspflicht (Nichtigkeit des gesamten Grundstückskaufvertrages, nicht nur der Nachtragsvereinbarung!), sollte die Frage der Beurkundungsbedürftigkeit etwaiger Nachtragsvereinbarungen jedoch nach wie vor im Einzelfall stets sehr sorgfältig geprüft werden.



Dr. Bernd Spieth

Partner

München

T : +49 (0)89 24 20 72 510

bspieth@lpalaw.de



Katarina Krekovic

Senior Associate

München

T : +49 (0)89 24 20 72 511

kkrekovic@lpalaw.de