

Titel:

Formfreiheit von Ratenzahlungsabreden nach Abschluss des Grundstückskaufvertrags

Normenkette:

BGB § 311b, § 873, § 925

Leitsatz:

Es ist möglich, nach Erklärung der Auflassung und deren Voreintragung getroffene Ergänzungen der in einem Grundstückskaufvertrag vertraglichen Abreden formfrei zu vereinbaren. (Rn. 37) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Kaufpreis, Grundstück, Herausgabe, Baumaßnahmen, Teilzahlungen, Fälligkeit, Rücktritt, Form, Änderungsvereinbarung, Formzwang, Formfreiheit, Grundstückskaufvertrag, Auflassung

Rechtsmittelinstanzen:

OLG Bamberg, Hinweisbeschluss vom 21.02.2022 – 8 U 248/21

OLG Bamberg, Beschluss vom 21.03.2022 – 8 U 248/21

BGH, Beschluss vom 24.11.2022 – V ZR 79/22

Tenor

1. Auf die Widerklage hin wird der Kläger verurteilt, gegenüber Notar Dr. B. schriftlich gemäß § IV. Nr. 1 des Kaufvertrages vom 21.02.2018, URNr. ... zu erklären, den Kaufpreis vollständig erhalten zu haben.
2. Die Klage wird abgewiesen.
3. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist im Hinblick auf die Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten um die Herausgabe eines Grundstücks. Im Wege der Widerklage über die Bestätigung, dass der Kläger / Widerbeklagte den Kaufpreis vollständig erhalten hat.

2

Der Kläger ist als Eigentümer des Grundstücks ..., Gemarkung ..., im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg, Gemarkung ..., Blatt ..., Flurstück ..., eingetragen. Der Beklagte übt die tatsächliche Sachherrschaft über das Grundstück aus. Mit notariellem Kaufvertrag vom 21.02.2018 des Notars Dr. B. in ..., Urkundennummer ..., über vorgenanntes Grundstück veräußerte der Kläger das Selbige an den Beklagten. Der Beklagte verpflichtete sich, einen Kaufpreis in Höhe von 20.000,00 € zu zahlen, um das Eigentum an dem Grundstück zu erwerben (notarieller Kaufvertrag vom 21.02.2018 Anlage K1).

3

Nach Ziffer III. des Kaufvertrages war der Kaufpreis fällig 10 Tage nach Absendung der Mitteilung des Notars Dr. B. darüber, dass die Eigentumsvormerkung eingetragen und das Negativzeugnis über das Vorkaufsrecht der Gemeinde vorliegt. Nach Ziffer IV. Nr. 2 des Kaufvertrages war der Anspruch des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück durch eine Auflassungsvormerkung abzusichern. Nach Ziffer V. des Kaufvertrages, war der Besitz am Grundstück erst Zug-um-Zug nach vollständigen Kaufpreiszahlung zu übertragen.

4

Unter Ziffer IV. 1. ist zudem Folgendes vereinbart:

„Die Vertragsteile sind sich über den Eigentumsübergang auf den Erwerber, bei mehreren im oben genannten Berechtigungsverhältnis, einig.“

...“

5

Wegen der weiteren Einzelheiten sowie des genauen Wortlauts des Vertrages wird auf den als Anlage K1 vorgelegten notariellen Kaufvertrag vom 21.02.2018 des Notars Dr. B Bezug genommen.

6

Nach Abschluss des Kaufvertrages überließ der Kläger den Beklagten die Schlüssel zum Gebäude. Der Kläger gestattete den Beklagten ebenfalls den Zutritt zum Gebäude, wobei der genauere Umfang zwischen den Parteien streitig ist. Zwischenzeitlich führte der Beklagte umfangreiche Baumaßnahmen an dem streitgegenständlichen Anwesen durch, wobei auch hier ist der genaue Umfang zwischen den Parteien streitig ist. In der Folge wechselte der Beklagte das Schloss zum Gebäude aus. Der Kläger wiederum tauschte nach Bemerken das Schloss ebenfalls aus. Darauf reagierte der Beklagte erneut und wechselte das Schloss erneut aus.

7

Vereinbarungsgemäß erfolgte zu Gunsten des Beklagten am 21.02.2018 die eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg, Gemarkung ..., Blatt ..., Flurstück ..., Abteilung II, laufende Nummer 2 eingetragen (Anlage K2). Mit Schreiben vom 08.03.2018, welches am selben Tag an beide Parteien verschickt wurde, teilte der Notar den Eintritt der Voraussetzungen und die Fälligkeit des Kaufpreises mit (Anlage K3).

8

In der Folge leistete der Beklagte Teilzahlungen wie folgt:

- 26.03.2018 Teilbetrag in Höhe von 5.000,00 €
- 17.05.2018 Teilbetrag in Höhe von 3.000,00 €
- 10.08.2018 Teilbetrag in Höhe von 3.000,00 €
- 24.08.2018 Teilbetrag in Höhe von 9.000,00 €.

9

Nachdem der Beklagte auf die Kaufpreiszahlung durch die beiden Teilzahlungen vom 26.03. und 17.05.2018 lediglich einen Betrag in Höhe von 8.000,00 € erbrachte, forderte der Kläger über Rechtsanwalt ... den Beklagten mit Schreiben vom 21.06.2018 unter Fristsetzung zum 02.07.2018 zur Zahlung des offenen Restkaufpreises in Höhe von 12.000,00 € auf. Der Kläger selbst forderte den Beklagten mit Schreiben vom 17.07.2018 nochmals zur Zahlung des Restkaufpreises in Höhe von 12.000,00 € binnen einer Zahlungsfrist von 7 Tagen seit Zustellung auf. Das Schriftstück wurde den Beklagten per Gerichtsvollzieher am 24.07.2018 zugestellt. Mit Schreiben des Rechtsanwalts ... vom 04.07.2018 erklärte der Kläger gegenüber dem Beklagten den Rücktritt vom notariellen Kaufvertrag und forderte diesen unverzüglich, jedoch spätestens bis 13.07.2018, auf die Löschung der zu seinen Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung in gesetzlicher Form zu erklären. Der Kläger selbst erklärte mit weiterem Schreiben vom 06.08.2018 gegenüber dem Beklagten ebenfalls nochmals den Rücktritt vom notariellen Kaufvertrag.

10

Mit Schreiben des Klägers vom 11.09.2018 teilte der Kläger dem Beklagten mit, dass die zwischenzeitlich eingegangenen Zahlungen über 3.000,00 € und 9.000,00 € nicht als Erfüllung der Kaufpreisverpflichtung akzeptiert werden, auch nicht stillschweigend. Der Kläger bot zudem die Rückzahlung des Kaufpreises nach Abzug der Kosten an, jedoch erst nach Zustimmung zur Löschung der Auflassungsvormerkung. Mit anwaltlichem Schreiben vom 21.05.2019 forderte der anwaltlich vertretene Kläger den Beklagten auf, die Eigentumsumschreibung vorzunehmen. Dies ist bislang nicht erfolgt.

11

Der Kläger ist der Ansicht, er sei wirksam vom Kaufvertrag zurückgetreten, da der Beklagte den Kaufpreis nicht binnen der im Kaufvertrag vorgesehenen Frist gezahlt habe. Nachdem durch Schreiben des Notars vom 08.03.2018 die Fälligkeitsvoraussetzungen für den Kaufpreis vorgelegen hätten, sei die Fälligkeit des

Kaufpreises am 18.03.2018 eingetreten. Zwischen dem Kläger und dem Beklagten sei weder eine Teilzahlung noch eine zeitlich verzögerte Zahlung vereinbart gewesen. Der Kläger ist zudem der Ansicht, dem Beklagten stünde ein Zurückbehaltungsrecht nicht zu.

12

Der Kläger beantragt,

1. Der Beklagte wird verurteilt, dass Grundstück ..., Gemarkung ..., eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg, Gemarkung ..., Blatt ..., Flurstück ..., zu räumen und an den Kläger herauszugeben.
2. Der Beklagte wird verurteilt, die nachstehende Erklärung in der Form des § 29 Abs. 1 GBO gegenüber dem Grundbuchamt beim Amtsgericht B. abzugeben:

Der Beklagte bewilligt die Löschung der zu dessen Gunsten auf dem Grundstück ..., ..., eingetragenen Auflassungsvormerkung, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg, Gemarkung ..., Blatt ..., Flurstück ..., Abteilung II, laufende Nummer 2.

13

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

14

Mit Schriftsatz vom 05.02.2021 (Bl. 20 d.A.) erhob der Beklagte Widerklage und beantragt widerklagend:

Der Kläger wird verurteilt, gegenüber Notar Dr. B. schriftlich gemäß § IV. Nr. 1 des Kaufvertrages vom 21.02.2018 zu erklären, den Kaufpreis vollständig erhalten zu haben.

Hilfsweise:

Der Kläger und Widerbeklagte wird verurteilt, an den Beklagten und Widerkläger 76.600,00 € zu zahlen.

15

Der Kläger / Widerbeklagte beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

16

Der Beklagte behauptet, er habe sich nach Abschluss des Kaufvertrages mit dem Kläger darauf geeinigt, dass in Bezug auf den Kaufpreis auch Teilzahlungen in Ordnung seien und der Beklagte zahlen solle, wenn er etwas habe. Der Beklagte trägt auch vor, dass der Kläger ihm der Schlüssel nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages und Vorkaufpreiszahlung bereits dazu überlassen habe, damit der Beklagte mit dem von ihm geplanten und dringend notwendigen Sanierungsmaßnahmen beginnen könne.

17

Der Beklagte ist der Auffassung, der Kläger sei nicht wirksam vom Kaufvertrag zurückgetreten. Der Beklagte ist vielmehr der Ansicht, er könne vom Kläger aufgrund der nunmehr vollständig erfolgten Kaufpreiszahlung verlangen, dass dieser gegenüber dem Notar schriftlich erkläre, dass der Kaufpreis vollständig gezahlt wurde.

18

Der Kläger behauptet er habe dem Beklagten den Schlüssel lediglich dazu überlassen damit, dieser mit Vermessungsarbeiten, nicht jedoch mit Umbauarbeiten beginnen könne. Der Austausch der Schlösser stelle damit eine verbotene Eigenmacht des Beklagten dar.

19

Soweit der Beklagte behauptet, den zwischenzeitlich erfolgten Umbau und Sanierungsmaßnahmen hätten einen Wert von 76.600,00 €, wird dies klägerseits bestritten. Von einer genaueren Darstellung wird mangels Entscheidungserheblichkeit abgesehen.

20

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einvernahme der Zeugin Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift vom 22.09.2021 (Bl. 43 ff d.A.) Bezug genommen.

21

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze samt Anlagen sowie auf die Sitzungsniederschriften vom 19.05.2021 (Bl. 29 ff d.A.) und 22.09.2021 (Bl. 43 ff d.A.) verwiesen.

Entscheidungsgründe

22

Die Klage ist zulässig, jedoch unbegründet.

23

Die Widerklage ist zulässig und begründet.

24

A. Die Klage ist zulässig.

25

Die Widerklage ist ebenfalls zulässig. Die Voraussetzungen des § 33 ZPO liegen vor.

26

B. Die Klage ist unbegründet.

27

I. Der Kläger hat gegenüber dem Beklagten keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Grundstücks ..., Gemarkung ..., eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg, Gemarkung ..., Blatt ..., Flurstück ..., gemäß § 985 BGB, da dem Beklagten an diesem Grundstück ein Recht zum Besitz nach § 986 BGB zusteht.

28

1. Der Kläger ist immer noch als Eigentümer des vorerwähnten Grundstücks im Grundbuch eingetragen.

29

2. Der Beklagte ist Besitzer. Der Beklagte hat jedoch durch den notariellen Kaufvertrag vom 21.02.2018 des Notars Dr. B. an dem vorerwähnten Grundstück ein Recht zum Besitz.

30

a) Nach dem notariellen Kaufvertrag vom 21.02.2018 hat der Beklagte gegenüber dem Kläger einen Anspruch auf Eigentumsverschaffung und Besitzübergabe an dem vorerwähnten Grundstück. Auch derartige schuldrechtliche Verschaffungsverträge stellen nach allgemeiner Meinung ein Recht zum Besitz dar (vgl. BeckOK BGB, Hauck/Poseck, 59. Edition Stand 01.08.2021, § 986 Rz. 9).

31

Dieses Recht zum Besitz ist auch nicht durch den sowohl vom Beklagten selbst mit Schreiben vom 06.08.2018 erklärten Rücktritt und auch nicht durch Schreiben des Rechtsanwalts ... vom 04.07.2018 erklärten Rücktritt erloschen. Dem Kläger stand zu diesem Zeitpunkt kein Recht zum Rücktritt zu.

32

Gemäß § 823 Abs. 1 BGB kann der Gläubiger von einem gegenseitigen Vertrag zurücktreten, wenn der Schuldner die fällige Leistung nicht oder nicht vertragsgemäß erbringt.

33

Die Auffassung des Klägers der Beklagte habe den Kaufpreis nicht zum vorgesehenen Fälligkeitszeitpunkt und damit nicht vertragsgemäß erbracht, ist nicht zutreffend.

34

Nach der durchgeführten Beweisaufnahme ist das Gericht davon überzeugt, dass die Parteien nach Abschluss des streitgegenständlichen Kaufvertrages abweichend von diesem eine Fälligkeit des Kaufpreises dahingehend vereinbart haben, dass der Kaufpreis in Teilbeträgen, und nicht wie im Kaufvertrag und nach Übersendung des Schriftstücks des Notars vom 08.03.2018 vorgesehen, zum 18.03.2018 vollständig, sondern in Raten auch nach diesem Zeitpunkt erbracht werden kann.

35

b) Zunächst ist es zutreffend, wenn der Kläger der Ansicht ist, dass nach dem notariellen Kaufvertrag die Fälligkeit des Kaufpreises am 18.03.2018 eingetreten wäre.

36

c) Diese Vereinbarung haben die Parteien jedoch durch mündliche Vereinbarung nach Abschluss des Kaufvertrages abgeändert.

37

Zwar unterliegt der Abschluss eines Kaufvertrages über ein Grundstück gemäß § 311b BGB den Formzwang der notariellen Beurkundung. Wird gegen diesen Formzwang verstoßen, ist der Vertrag oder eine Abrede nichtig. Jedoch ist es möglich, nach Erklärung der Auflassung und nach Voreintragung der selbigen, getroffene Ergänzungen formfrei zu vereinbaren (vgl. BeckOK BGB, Hauck/Poseck, 57. Edition Stand 01.02.2021, § 311 b Rz. 27; BGH NJW 2001, 1928).

38

Unter Ziffer IV. 1. ist vereinbart, dass sich die Vertragsteile über den Eigentumsübergang auf den Erwerber einig sind. Damit ist die Auflassung nach §§ 873, 925 BGB erfolgt. Die Parteien konnten damit grundsätzlich eine formfreie anderslautende Abrede zur Fälligkeit des Kaufpreises gegenüber dem notariellen Kaufvertrag treffen.

39

Dass der Kläger dem Beklagten tatsächlich Teilzahlungen zu unbestimmten Zeitpunkten zugestanden hat, davon ist das Gericht nach Durchführung der Beweisaufnahme insbesondere, der Einvernahme der Zeugin ..., überzeugt. Zwar konnte die Zeugin nicht bestätigen, dass wortwörtlich die Äußerung des Klägers gefallen sei, dass gezahlt werden solle, wenn der Beklagte etwas Geld habe. Jedoch bestätigte die Zeugin, dass sie bei Gesprächen dabei gewesen sei, in welchen der Kläger gegenüber dem Beklagten geäußert habe, er solle sich keinen Stress wegen des Kaufpreises machen, das bekomme man schon hin. Die Zeugin bestätigte auch, dass im Folgenden Teilzahlungen geleistet wurden, nach Erinnerung der Zeugin zwei Stück, und es nicht zu Einwänden dagegen seitens des Klägers gekommen ist. Erst nach einer gewissen Zeit, habe man den Kläger nicht mehr erreichen können und schließlich doch ein Rechtsanwaltsschreiben erhalten.

40

Nach den Angaben der Zeugin, aber auch nach dem Verhalten des Klägers, gelangt das Gericht zu der Überzeugung, dass diese tatsächlich mit Ratenzahlungen und Zahlung von Teilbeträgen des Kaufpreises gewesen ist. Neben der Angabe der Zeugin ist auch zu berücksichtigen, dass der Kläger zunächst zwei Teilbeträge unter dem 26.03.2018 über 5.000,00 € und dann am 17.05.2018 über 3.000,00 € offenbar widerspruchslos hingenommen hat. Erst am 21.06.2018 und damit mehr als drei Monate von dem nunmehr klägerseits angenommenen Fälligkeitszeitpunkt des Kaufpreises, kam es dann zu einem nachgewiesenen Anwaltsschreiben des Klägers gegenüber dem Beklagten in dem dieser zur Kaufpreiszahlung aufgefordert wurde. Auch aus diesem Umstand ist nach Auffassung des Gerichts der Schluss möglich, dass der Kläger mit einer ratenweisen Zahlung des Kaufpreises einverstanden war. Im Hinblick auf die Angaben der Zeugin verkennt das Gericht nicht, dass es sich dabei um die ehemalige Freundin des Beklagten gehandelt hat. Die Zeugin gab jedoch im Rahmen ihrer Einvernahme an, nicht mehr mit dem Beklagten zusammen zu sein. Insofern sich die Zeugin nicht an genauere Daten erinnern konnte, erscheint dies nach Auffassung des Gerichts durchaus nachvollziehbar, da die Vorgänge zwischenzeitlich mehr als 3 1/2 Jahre zurücklagen.

41

Nach alledem war der Beklagte jedoch zur Zahlung des Kaufpreises in Teilbeträgen berechtigt, dies musste auch nicht vollständig bis zum 18.03.2018 geschehen. Das Gericht verkennt auch nicht die Problematik, dass im vorliegenden Fall insofern seitens des Klägers die Äußerung fiel, man solle zahlen, wenn man etwas habe und sich nicht stressen, kein bestimmter Zahlungszeitpunkt vereinbart war. Insofern hierüber sich jedoch beide Parteien im Klaren und einig sind, hat dies der Kläger nach Ansicht des Gerichts hinzunehmen.

42

Eine einseitige Kündigung bzw. Aufhebung der getroffenen Zahlungsvereinbarungen durch die getätigten Mahnschreiben und Rücktrittsschreiben, kann nach Auffassung des Gerichts nicht geschlussfolgert werden.

Nach Ansicht des Gerichts handelt es sich nicht um eine einseitige Stundung, von welcher der Kläger gegenüber dem Beklagten wieder hätte abrücken können, sondern vielmehr tatsächlich um eine neue vertragliche Regelung der Fälligkeit des Kaufpreises, von welcher sich der Kläger nicht durch einseitige Kündigungserklärung lösen kann.

43

Nach alldem ist der Beklagte jedoch weiterhin zum Besitz berechtigt und dem Kläger stand kein Rücktrittsrecht zu.

44

3. In Bezug auf die geltend gemachte verbotene Eigenmacht seitens des Klägers gegenüber den Beklagten ist das Gericht ebenfalls davon überzeugt, dass der Kläger dem Beklagten den Schlüssel nicht nur dazu übergab, damit dieser Vermessungsarbeiten durchführen könne, sondern bereits deshalb, damit diese mit der Sanierung beginnen kann.

45

Auch dieser Umstand ergibt sich zu Überzeugung des Gerichts durch die Einvernahme der Zeugin In diesem Punkt war die Angabe und Aussage der Zeugin ... eindeutig. Das Gericht hat keinerlei Zweifel an der Glaubwürdigkeit der Aussage der Zeugin und der Glaubhaftigkeit der Angaben der Zeugin.

46

II. Da zwischen den Parteien weiterhin ein wirksamer Kaufvertrag besteht, hat der Kläger gegenüber dem Beklagten auch keinen Anspruch, dass dieser die Zustimmung zur Löschung der zu seinen Gunsten im Grundbuch von Aschbach eingetragenen Auflassungsvormerkung des Amtsgerichts Bamberg, Gemarkung ..., Blatt ..., Flurstück ..., Abteilung II, laufende Nr. 2 erklärt.

47

III. Die Widerklage ist begründet.

48

Gemäß § IV. Nr. 1 des notariellen Kaufvertrages vom 21.02.2018 hat der Beklagte gegenüber dem Kläger einen Anspruch, dass dieser gegenüber dem Notar erklärt, den Kaufpreis vollständig erhalten zu haben.

49

Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass zwischenzeitlich der gesamte Kaufpreis über 20.000,00 € vom Beklagten an den Kläger gezahlt ist.

50

Da, wie oben ausgeführt, der Kaufvertrag bzw. die Ansprüche aus dem Kaufvertrag auch nicht durch den klägerseits erklärten Rücktritt erloschen sind, hat der Beklagte gemäß der vertraglichen Regelung gegenüber dem Kläger einen Anspruch, dass dieser die Vollständigkeit der Kaufpreiszahlung gegenüber dem Notar erklärt.

51

Um Wiederholungen in Bezug auf die Nichtberechtigung zur Erklärung eines Rücktritts zu vermeiden, wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

52

C. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO.

53

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 Satz 1 und 2 ZPO.

54

Der Streitwert ist insgesamt für Klage und Widerklage auf 40.000,00 € festzusetzen. Eine Erhöhung des Streitwerts durch die Erhebung der Widerklage ist nach Auffassung des Gerichts nicht angezeigt, da es sich bei wirtschaftlicher Betrachtung um ein und denselben Sachverhalt handelt.