

Nachträgliche Änderungen beim Grundstückskaufvertrag

Nachträgliche Änderungen beim Grundstückskaufvertrag

Mit seinem Urteil vom Urteil vom 14. September 2018 - V ZR 213/17 bekräftigt der BGH, dass Änderungen eines Grundstückskaufvertrags nach der Auflassung formlos möglich sind, wenn die Auflassung bindend geworden ist (§ 873 Abs. 2 BGB; Bestätigung u.a. von Senat, Urteil vom 28. September 1984 - V ZR 43/83, WM 1984, 1539).

Dem Formzwang des § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB unterliegen alle Vereinbarungen, die nach dem Willen der Parteien zu dem schuldrechtlichen Übereignungsgeschäft gehören § 311b Abs. 1 BGB findet deshalb grundsätzlich auf Vereinbarungen Anwendung, durch die ein schon beurkundeter Grundstückskaufvertrag nachträglich geändert wird. Diese sind dann formfrei, wenn sie lediglich der Beseitigung einer bei der Abwicklung des Geschäfts unvorhergesehen aufgetretenen Schwierigkeit dienen, ohne die beiderseitigen Verpflichtungen wesentlich zu verändern. Daher ist eine nachträgliche Herabsetzung des beurkundeten Kaufpreises - wie sie im vorliegenden Fall vereinbart wurde - an sich formbedürftig.

Anders ist es, wenn die Parteien zum Zeitpunkt der Änderungsvereinbarung die Auflassung bereits erklärt hatten. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs können Grundstückskaufverträge nach der Auflassung formlos abgeändert werden, weil die Verpflichtung zur Eigentumsübertragung mit der Auflassung erfüllt ist und deshalb nicht mehr besteht.

Eine schöne Ausnahme die sich einfach in eine Examensklausur einbauen lässt.

Das Urteil kannst Du unter

<http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&az=V%20ZR%20213/17&nr=87946>

nachlesen.

<https://www.juracademy.de>

Stand: 15.10.2018