

10.02.2020 - Rechtsanwältin Dr. Schmidt & Günther

## **Bedürfnisse Änderungen notarieller Grundstückskaufverträge auch der notariellen Beurkundung?**

Das soll nach einer nun bestätigten Rechtsprechung des BGH aber nicht für Grundstückskaufverträge gelten, wenn zum Vollzug des Kaufvertrages bereits die Auflassung mit beurkundet wurde, also die zum Vollzug des Kaufvertrages erklärte Einigung der Vertragsparteien, dass das Grundstück auch übergehen soll (§ 873 Abs. 2 1. Alternative BGB). Schon in den 1970er Jahren (erstmalig BGH (Bundesgerichtshof, Urteil vom 14.05.1971 - V ZR 25/69) hatte der BGH angenommen, dass bereits bei bereits erfolgter notariell beurkundeter Auflassungserklärung spätere Änderungen des Grundstückskaufvertrages (etwa Absprachen zur Veränderung des Kaufpreises) formlos möglich sind. Diese Rechtsprechung war in den einschlägigen Kommentaren zum BGB für falsch gehalten und stark kritisiert worden. Doch der BGH hält, wie er in einer Grundsatzentscheidung klargestellt hat, an dieser alten Rechtsprechung fest (BGH, Urteil vom 14.09.2018 - V ZR 213/17): Eine bindend gewordene Auflassung stelle eine zeitliche und rechtliche Zäsur dar. Mit der Auflassung werde nämlich die Verpflichtung aus dem Grundstückskaufvertrag schon erfüllt, und zwar auch bei einer „vollzugsgesperrten Auflassung“ (bei der der Notar nur bei Nachweis der Zahlung des Kaufpreises von der Auflassungserklärung Gebrauch machen und Eintragungsanträge beim Grundbuchamt einreichen darf). Auch bei „vollzugsgesperrter Auflage“ sei der ursprüngliche notarielle Kaufvertrag schon erfüllt und die Vertragsparteien nicht mehr schutzwürdig. Diese Klarstellung durch den BGH und die Kontinuität der Rechtsprechung ist erfreulich: Da in der notariellen Beurkundungspraxis fast immer die Auflassung mit dem Kaufvertrag beurkundet wird, schlagen spätere Änderungen, Ergänzungen nicht mehr auf die Wirksamkeit durch. Solche späteren Abreden sind möglich und auch verbindlich.

**Dr. Torsten Schmidt**  
**Rechtsanwalt**  
**Fachanwalt für Verwaltungsrecht**  
**Fachanwalt für Agrarrecht**

**Rechtsanwältinnen Dr. Schmidt & Günther,**  
**Ringstr. 18-20, 04703 Leisnig**  
**[www.schmidt-guenther-rechtsanwaeltinnen.de](http://www.schmidt-guenther-rechtsanwaeltinnen.de)**