

letzte Aktualisierung: 19.1.2024

BGH, Urt. v. 7.12.2023 – VII ZR 231/22

BGB §§ 195, 196, 200

Bauträgervertrag: Verjährung des Vergütungsanspruchs; Verjährung der letzten Rate; zehnjährige Verjährungsfrist; einheitliche Verjährung bzgl. des Miteigentumsanteils am Grundstück und bzgl. der Eigentumswohnung

Verpflichtet sich der Veräußerer eines Grundstücksanteils in einem Bauträgervertrag zur Errichtung einer Eigentumswohnung, verjährt sein einheitlich für Grundstücksanteil und Eigentumswohnung vereinbarter Vergütungsanspruch gemäß § 196 BGB in zehn Jahren.



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VII ZR 231/22

Verkündet am:
7. Dezember 2023
Boppel
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschatzwerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB §§ 195, 196, 200

Verpflichtet sich der Veräußerer eines Grundstücksanteils in einem Bauträgervertrag zur Errichtung einer Eigentumswohnung, verjährt sein einheitlich für Grundstücksanteil und Eigentumswohnung vereinbarter Vergütungsanspruch gemäß § 196 BGB in zehn Jahren.

BGH, Urteil vom 7. Dezember 2023 - VII ZR 231/22 - OLG Karlsruhe
LG Heidelberg

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Dezember 2023 durch den Vorsitzenden Richter Pamp, die Richter Dr. Kartzke und Prof. Dr. Jurgeleit sowie die Richterinnen Graßnack und Sacher

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 2. Dezember 2022 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin begeht von den Beklagten als Gesamtschuldnern die Zahlung der letzten Rate aus einem Bauträgervertrag über den Erwerb einer Eigentumswohnung in Höhe von 15.511,50 € nebst Zinsen.

2 Mit notariellem Bauträgervertrag vom 26. Februar 2013 veräußerte die Klägerin an die Beklagten zwei Miteigentumsanteile an einer von der Klägerin auf klägerischem Grundbesitz in H. zu errichtenden Anlage, verbunden mit

dem Sondereigentum an einer näher bezeichneten Wohnung und dem Sondereigentum an einem näher bezeichneten PKW-Abstellplatz im Untergeschoss, zum Preis von insgesamt 448.900 €. Der Vertrag enthält einen Ratenplan zur Kaufpreiszahlung. Danach ist der Kaufpreis, soweit die näher bezeichneten Grundfälligkeitsvoraussetzungen vorliegen, in sieben vom Baufortschritt abhängigen Raten zu zahlen. Die Schlussrate von 3,5 % des vereinbarten Preises (= 15.711,50 €) ist vertragsgemäß nach vollständiger Fertigstellung zu zahlen.

3 Am 20. Juni 2014 führte die Klägerin unter Beteiligung der Streithelferin zu 3 und der Beklagten eine Begehung der Wohnung durch. Dabei wurde ein von den Anwesenden unterzeichnetes Abnahmeprotokoll erstellt, in dem 27 Beanstandungen aufgeführt wurden. In diesem Protokoll heißt es unter anderem:

"Die Übergabe/Abnahme erfolgt gemäß des Kaufvertrags vom 26.02.2013; UR Nr."

4 Am 6. November 2014 erklärten die Beklagten die Abnahme des Gemeinschaftseigentums - rückwirkend zum 23. Juni 2014 - ohne Außenanlagen und Tiefgarage und - rückwirkend zum 11. Juli 2014 - die Abnahme hinsichtlich Außenanlagen und Tiefgarage.

5 Mit Bautenstandsmeldung vom 21. November 2014 erklärte die Klägerin, das Objekt vollständig fertiggestellt zu haben. Mit Schreiben vom 24. November 2014 teilte die Klägerin den Beklagten mit, dass der Bautenstand "vollständige Fertigstellung" erreicht sei, und forderte diese zur Zahlung der letzten noch offenen Rate in Höhe von 15.711,50 € auf. Mit Schreiben vom 8. Dezember 2014 wiesen die Beklagten die Rechnung wegen Baumängeln zurück.

6 Die Klägerin hat gegen die Beklagten mit bei Gericht am 28. Dezember 2017 eingegangenem Antrag den Erlass eines Mahnbescheids begehrt. Gegen

den den Beklagten am 3. Januar 2018 zugestellten Mahnbescheid vom 29. Dezember 2017 haben diese am 11. Januar 2018 Widerspruch erhoben, wo-
über die Klägerin am 15. Januar 2018 informiert worden ist. Die Beklagten haben zunächst auf die Erhebung der Einrede der Verjährung bis zum 31. Dezember 2018 verzichtet. Nach Eingang des Kostenvorschusses am 28. Dezember 2018 ist der Rechtsstreit am 2. Januar 2019 an das Landgericht abgegeben worden.
Die Anspruchsgrundierung der Klägerin vom 24. September 2020 ist den Beklag-
ten am 5. Februar 2021 zugestellt worden.

7 Die Beklagten haben im Rechtsstreit die Einrede der Verjährung erhoben.
Daneben berufen sie sich auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen der von ihnen
gerügten Mängel, deren Beseitigungsaufwand sie unter Berücksichtigung eines
anzusetzenden Druckzuschlags auf 33.545,51 € beziffern. Die Klägerin hat eine
Minderung ihrer Vergütung wegen Mängeln in Höhe von 200 € anerkannt und
diesen Betrag von der Schlussrate in Abzug gebracht. Im Übrigen ist sie der Auf-
fassung, dass die erhobenen Mängelrügen kein Zurückbehaltungsrecht, jeden-
falls nicht in Höhe der Klageforderung, rechtfertigten.

8 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Be-
rufung der Klägerin hat das Berungsgericht zurückgewiesen.

9 Mit ihrer vom Berungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Kläge-
rin ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

10 Die Revision der Klägerin hat Erfolg; sie führt zur Aufhebung des ange-
fochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berungsgericht.

11 Auf das Schuldverhältnis zwischen den Parteien ist das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung anzuwenden, die für ab dem 1. Januar 2002 und bis zum 31. Dezember 2017 geschlossene Verträge gilt, Art. 229 § 5 Satz 1, § 39 EGBGB.

I.

12 Das Berufungsgericht hat - soweit für die Revision von Interesse - zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

13 Die Restvergütungsforderung der Klägerin sei verjährt. Sie unterliege der regelmäßigen Verjährungsfrist, die gemäß § 195 BGB drei Jahre betrage. Auch wenn die streitgegenständliche Forderung Teil des Entgelts dafür sei, dass die Klägerin den Beklagten Eigentum an einem Grundstück zu übertragen habe, und die errichtete Wohnung "lediglich" wesentlicher Bestandteil des Miteigentumsanteils sei, richte sich die Verjährung nicht nach § 196 BGB.

14 Die Forderung sei nicht nur die Gegenleistung für die Übertragung des Miteigentumsanteils, sondern auch für die Erbringung von Bauleistungen. Deshalb sei die Vergütungsforderung nicht aufteilbar in eine für die Eigentumsübertragung sowie eine für die Bauleistung, weshalb die Verjährung einheitlich nach der Leistung zu beurteilen sei, die bei weitem überwiege und das Vertragsverhältnis charakterisiere. Der Charakter des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrags über den Kauf der noch zu errichtenden Eigentumswohnung werde durch den Bau der Wohnung geprägt. Die Vergütung der Klägerin sei zumindest teilweise im Werkvertragsrecht geregelt, § 631 BGB. Die Klägerin habe den Miteigentumsanteil mit der fertig errichteten Wohnung zu übertragen gehabt. An der

Übertragung ohne Bauleistung hätten die Parteien kein Interesse. Dass die zu errichtende Wohnung wesentlicher Bestandteil des Grundeigentums werde, präge den Charakter des Vertrags nicht.

15 Der Umstand, dass im Rahmen der Schuldrechtsmodernisierung die Verjährungstatbestände vereinheitlicht worden seien, die regelmäßige Verjährungsfrist nunmehr drei Jahre betrage und ausnahmsweise für Ansprüche auf Übertragung von Grundstückseigentum sowie auf deren Gegenleistung eine zehnjährige Frist (§ 196 BGB) gelte, habe keinen Einfluss darauf, dass ein üblicher Bauträgervertrag wie der zwischen den Parteien abgeschlossene ein Mischvertrag sei, dessen Charakter durch den werkvertraglichen Teil bestimmt werde.

16 Der vom Gesetzgeber für die zehnjährige Verjährungsfrist des § 196 BGB angeführte Grund, Zeitverzögerungen bei der Erfüllung des Kaufvertrags durch Verhalten Dritter bei der Eigentumsumschreibung auszugleichen, sei für die streitige Forderung ohne Bedeutung.

17 Die dreijährige Verjährungsfrist habe unter Berücksichtigung der sowohl hinsichtlich des Sondereigentums als auch des Gemeinschaftseigentums im Jahr 2014 seitens der Beklagten erfolgten Abnahme am 1. Januar 2015 zu laufen begonnen; unter Berücksichtigung der Hemmung durch das Mahnverfahren sei Verjährung am 19. Juli 2018 eingetreten. Das Ende der Verjährung sei nicht dadurch hinausgeschoben worden, dass die Beklagten bis zum 31. Dezember 2018 auf die Einrede der Verjährung verzichtet hätten. Für diesen Zeitraum könne sich der Schuldner lediglich nicht auf die Einrede berufen; auf den Ablauf der Verjährung habe der Verzicht keinen Einfluss.

II.

18 Dies hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann die Zurückweisung der klägerischen Berufung nicht gerechtfertigt werden. Der Anspruch der Klägerin auf Zahlung der restlichen Vergütung aus dem Bauträgervertrag unterliegt der zehnjährigen Verjährungsfrist gemäß § 196 BGB und ist noch nicht verjährt.

19 1. Im Ausgangspunkt zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, dass die im Streitfall vereinbarte Bauträgervergütung nicht aufteilbar ist in einen Kaufpreis für die Grundstücksanteile einerseits und eine Vergütung für die Bauleistungen andererseits.

20 Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats handelt es sich bei einem Bauträgervertrag um einen einheitlichen Vertrag, der neben werkvertraglichen auch (soweit der Grundstückserwerb in Rede steht) kaufvertragliche Elemente enthält (vgl. nur BGH, Urteil vom 21. November 1985 - VII ZR 366/83, BGHZ 96, 275, juris Rn. 10 m.w.N.). Grundsätzlich ist bei Bauträgerverträgen hinsichtlich der Errichtung des Bauwerks Werkvertragsrecht, hinsichtlich der Übertragung des Eigentums an dem Grundstück hingegen Kaufrecht anzuwenden (vgl. BGH, Urteil vom 21. November 1985 - VII ZR 366/83, BGHZ 96, 275, juris Rn. 10; Urteil vom 12. Juli 1984 - VII ZR 268/83, BGHZ 92, 123, juris Rn. 15; Urteil vom 5. April 1979 - VII ZR 308/77, BGHZ 74, 204, juris Rn. 11; siehe nunmehr auch § 650u Abs. 1 BGB in der seit dem 1. Januar 2018 geltenden, im Streitfall zeitlich noch nicht anwendbaren Fassung).

21 Eine Aufteilung der Bauträgervergütung in einen Kaufpreis für das Grundstück einerseits und eine Vergütung für die Bauleistungen andererseits kommt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. BGH, Urteil vom 12. Oktober 1978 - VII ZR 288/77, BGHZ 72, 229, juris Rn. 21; Urteil vom

10. Mai 1979 - VII ZR 97/78, BGHZ 74, 273, juris Rn. 8) allenfalls dann in Betracht, wenn die Parteien eine derartige Aufteilung vereinbaren. Eine derartige vertragliche Aufteilung haben die Parteien im Streitfall nicht vorgenommen, weshalb der Anspruch der Klägerin eine einheitliche Vergütung mit der Folge zum Gegenstand hat, dass der Vergütungsanspruch nur einheitlich verjähren kann (vgl. Hertel, DNotZ 2002, 6, 22; Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Aufl., Kap. 4 Rn. 365).

22 2. Für den einheitlichen Vergütungsanspruch des Bauträgers gilt jedoch entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht die dreijährige Regelverjährungsfrist gemäß § 195 BGB, sondern die zehnjährige Verjährungsfrist gemäß § 196 BGB.

23 a) In Rechtsprechung und Literatur ist umstritten, nach welchen Vorschriften sich die Verjährung dieses Anspruchs richtet.

24 Nach einer Auffassung unterliegt er der dreijährigen Regelverjährungsfrist gemäß § 195 BGB (vgl. Blank, Bauträgervertrag, 5. Aufl., Rn. 6; Koeble in Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 5. Aufl., 10. Teil Rn. 669; wenn die Bauleistung wirtschaftlich im Vordergrund steht auch Münch-KommBGB/Busche, 9. Aufl., § 650u Rn. 21; Ott, NZBau 2003, 233, 234; Wagner, ZfIR 2002, 257, 260).

25 Nach anderer, überwiegend vertretener Auffassung (vgl. OLG München, Urteil vom 14. Januar 2015 - 13 U 1188/14, juris Rn. 84 f.; Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Aufl., Kap. 3 Rn. 67; Pause/Vogel, Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. Aufl., Kap. 4 Rn. 365; Staudinger/Peters/Jacoby, BGB, 2019, § 196 Rn. 11; Frechen/Dölle in Werner/Pastor, Der Bauprozess, 18. Aufl., Rn. 2830; Zahn in Grziwotz/Koeble, Handbuch Bauträgerrecht, 2. Aufl., Kap. 6 Rn. 209; Messerschmidt/Voit/Moufang/Koos, Privates Baurecht, 4. Aufl., Syst. Teil O Rn. 65;

Preussner in Festschrift für Lauer, 2021, 381, 384 f.; Amann, DNotZ 2002, 94, 116; Hertel, DNotZ 2002, 6, 22; Brambring, DNotZ 2001, 904, 905) gilt für den Anspruch insgesamt die zehnjährige Verjährungsfrist gemäß § 196 BGB.

- 26 b) Die letztgenannte Auffassung ist zutreffend.
- 27 § 196 BGB ist dahin auszulegen, dass die in dieser Vorschrift geregelte Verjährungsfrist für den einheitlichen Vergütungsanspruch des Bauträgers aus einem Bauträgervertrag gilt.
- 28 Nach § 196 BGB verjähren Ansprüche auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück sowie auf Begründung, Übertragung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück oder auf Änderung des Inhalts eines solchen Rechts sowie die Ansprüche auf die Gegenleistung in zehn Jahren.
- 29 § 196 BGB verdrängt insoweit als speziellere gesetzliche Regelung die Vorschrift des § 195 BGB. Die Vorschrift des § 195 BGB stellt innerhalb des Verjährungsrechts die Grundnorm dar. Sie ist jedoch nur anwendbar, wenn sie nicht durch eine speziellere Regelung verdrängt wird (vgl. BeckOGK/Piekenbrock, BGB, Stand: 15. Mai 2023, § 195 Rn. 13, 13.1). § 196 BGB stellt eine solche speziellere Verjährungsregelung dar (vgl. BGH, Urteil vom 21. November 2014 - V ZR 32/14 Rn. 22, NJW-RR 2015, 338). Diese spezielle Verjährungsregelung ist auch auf den Vergütungsanspruch des Bauträgers anwendbar.
- 30 aa) Allein aus dem Wortlaut des § 196 BGB kann allerdings nicht eindeutig geschlossen werden, dass der Vergütungsanspruch des Bauträgers nach dieser Vorschrift verjährt. Denn die dem Bauträger zustehende Vergütung stellt sowohl die Gegenleistung für die von ihm geschuldete Übertragung des Eigentums und damit eine Gegenleistung im Sinne des § 196 BGB als auch die Gegenleistung für die von ihm geschuldete Errichtung des Bauwerks dar. Die Verpflichtung zur

Errichtung eines Bauwerks und die Gegenleistung hierfür werden indes vom Wortlaut des § 196 BGB nicht erfasst (vgl. Glöckner in Kleine-Möller/Merl/Glöckner, Handbuch des privaten Baurechts, 6. Aufl., § 4 Rn. 30).

31 bb) Gleichwohl ist es aus systematischen und teleologischen Gesichtspunkten gerechtfertigt, § 196 BGB als speziellere Regelung auf den Vergütungsanspruch des Bauträgers anzuwenden.

32 Da es sich bei dem Vergütungsanspruch des Bauträgers um einen einheitlichen Anspruch handelt, der folglich einer einheitlichen Verjährung unterliegt (siehe oben II. 1.), kann sich die Verjährung dieses Anspruchs nur entweder nach § 196 BGB oder nach § 195 BGB richten. Aus den Gesetzesmaterialien zu § 196 BGB (BT-Drucks. 14/7052 S. 179) ergibt sich, dass der Gesetzgeber mit der Einbeziehung der Ansprüche auf die Gegenleistung in § 196 BGB über die dieser Vorschrift bereits unterfallenden Ansprüche auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück hinaus ein in der Sache nicht gerechtfertigtes Ergebnis vermeiden wollte, das bestehen könnte, wenn derartige Verträge bei Geltung der Regelverjährungsfrist für die Ansprüche auf die Gegenleistung nicht beendet werden könnten. Diese Erwägung greift ebenfalls bei Bauträgerverträgen (vgl. Staudinger/Peters/Jacoby, BGB, 2019, § 196 Rn. 11). Da der einheitliche Vergütungsanspruch des Bauträgers jedenfalls auch eine Gegenleistung für die von ihm - neben der Bauwerkserrichtung - geschuldete Übertragung des Eigentums an dem Grundstück und damit eine Gegenleistung im Sinne des § 196 BGB darstellt, ist es gerechtfertigt, insoweit einheitlich die speziellere Verjährungsregelung des § 196 BGB anzuwenden.

33 Gegen diese Beurteilung kann nicht eingewendet werden, dass es sich bei dem Vergütungsanspruch um einen Anspruch aus einem Mischvertrag handelt, bei dem die vom Bauträger geschuldete Übertragung des Eigentums an dem

Grundstück gegenüber der Bauwerkserrichtung von derart untergeordneter Bedeutung für das Vertragsverhältnis ist, dass § 196 BGB auf den Vergütungsanspruch nicht angewendet werden könnte. Vielmehr ist die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück bei einem Bauträgervertrag von wesentlichem Interesse für den Erwerber. Der Anspruch des Erwerbers ist auf Übertragung des Grundstücks mit dem zu errichtenden Bauwerk gerichtet (vgl. BGH, Urteil vom 21. November 1985 - VII ZR 366/83, BGHZ 96, 275, juris Rn. 14; OLG München, Urteil vom 14. Januar 2015 - 13 U 1188/14, juris Rn. 91; Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Aufl., Kap. 3 Rn. 67; Brambring, DNotZ 2001, 904, 905). Das Bauwerk wird mit seiner Errichtung wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 94 Abs. 1 Satz 1 BGB). Das Eigentum an dem Grundstück erstreckt sich daher auch auf das Eigentum an dem Bauwerk (§ 946 BGB). Die mit der einheitlichen Vergütung abgegoltenen Leistungen - auch die Leistungen betreffend die Bauwerkserrichtung - haben danach für den Erwerber keinen nachhaltigen Wert, wenn er nicht Eigentümer des Grundstücks wird (vgl. Basty, Der Bauträgervertrag, 11. Aufl., Kap. 3 Rn. 67; Preussner in Festschrift für Lauer, S. 381, 383; Pause, NZBau 2002, 648, 650).

34 Das vor Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes (BGBI. I 2001 S. 3138) ergangene Urteil des Senats vom 12. Oktober 1978 (VII ZR 288/77, BGHZ 72, 229) steht dem schon deshalb nicht entgegen, weil es auf einer anderen Rechtslage beruht. Soweit diese Entscheidung dahin verstanden werden könnte, der Bauträgervertrag werde durch die Bauwerkserrichtungsleistungen derart geprägt, dass sich die Verjährung des Vergütungsanspruchs einheitlich nach den für werkvertragliche Vergütungsansprüche geltenden Vorschriften richtet, hält der Senat hieran nicht fest.

35 3. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Grundsätze ist der Anspruch der Klägerin nicht verjährt.

36 a) Nach § 200 Satz 1 BGB beginnt die zehnjährige Verjährungsfrist des § 196 BGB mit der Entstehung des Anspruchs. Hierunter ist der Zeitpunkt zu verstehen, in welchem der Anspruch erstmalig geltend gemacht und notfalls im Wege der Klage durchgesetzt werden kann. In der Regel ist damit, sofern keine besonderen Absprachen getroffen sind, der Zeitpunkt der Fälligkeit (§ 271 BGB) maßgebend (vgl. BGH, Urteil vom 23. Juni 2023 - V ZR 89/22 Rn. 10 m.w.N., NJW 2023, 2942).

37 b) Danach ist die zehnjährige Verjährungsfrist gemäß § 196 BGB im Streitfall nicht abgelaufen. Denn der Anspruch der Klägerin auf Zahlung der letzten Rate ist jedenfalls nicht vor November 2014 fällig geworden.

III.

38 Das Berufungsurteil kann nach alledem keinen Bestand haben. Es ist aufzuheben. Der Senat kann in der Sache nicht selbst entscheiden, § 563 Abs. 3 ZPO. Das Berufungsgericht hat - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen dazu getroffen, ob den Beklagten ein Zurückbehaltungsrecht wegen der von ihnen noch geltend gemachten Mängel zusteht. Die

Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, § 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO.

Pamp

Kartzke

Jurgeleit

Graßnack

Sacher

Vorinstanzen:

LG Heidelberg, Entscheidung vom 14.04.2022 - 8 O 6/21 -

OLG Karlsruhe, Entscheidung vom 02.12.2022 - 15 U 79/22 -