

Bauträger haben zehn Jahre Anspruch auf den Kaufpreis

Baurecht. Verpflichtet sich ein Bauträger, Wohneigentum zu errichten, verjährt sein Vergütungsanspruch für den Bau und den Grundstücksanteil erst nach zehn Jahren.

BGH, Urteil vom 7. Dezember 2023, Az. VII ZR 231/22

Rechtsanwalt
Christian Hippel
von WIR Wanderer
und Partner



Quelle: WIR Wanderer

DER FALL

Ein Bauträger verlangt von den Erwerbem einer Eigentumswohnung die Zahlung des Restkaufpreises. Hiergegen wehren sich diese unter anderem mit der Einrede der Verjährung. Sie sind der Meinung, es komme die dreijährige Verjährungsfrist des § 195 BGB zur Anwendung. Der BGH

entscheidet die in der juristischen Literatur und Rechtsprechung umstrittene Frage dahingehend, dass der Kaufpreisanspruch des Bauträgers gemäß § 196 BGB erst nach zehn Jahren verjährt und nicht nach drei.

DIE FOLGEN

Ein Bauträgervertrag ist ein einheitlicher Vertrag mit werkvertraglichen und kaufvertraglichen Elementen. Hinsichtlich der Errichtung des Bauwerks ist Werkvertragsrecht einschlägig; bei der Übertragung des Eigentums am Grundstück ist Kaufrecht anzuwenden. Eine Aufteilung der Vergütung in einen Kaufpreis für das Grundstück einerseits und Werklohn für die Bauleistungen andererseits kommt allenfalls in Betracht, wenn die Parteien dieses Splitting im Bauträgervertrag vornehmen. Das war im Streitfall nicht so. Deshalb hat der Bauträger Anspruch auf eine einheitliche Vergütung, sodass der Kaufpreisanspruch auch einheitlich verjährt. Dafür gilt die zehnjährige Verjährungsfrist. Zwar stellt die Regelverjährung von drei Jahren die Grundnorm dar. Sie ist

jedoch nur anwendbar, wenn sie nicht durch eine speziellere Regelung verdrängt wird. Die Zehnjahresfrist des § 196 BGB ist eine solche Frist und auch auf den Vergütungsanspruch anwendbar. Dieser stellt auch eine Gegenleistung für die Übertragung des Grundstückseigentums dar. Dagegen kann nicht eingewendet werden, dass die Übertragung im Vergleich zum Bau von untergeordneter Bedeutung für das Vertragsverhältnis ist. Vielmehr ist die Eigentumsübertragung am Grundstück beim Bauträgervertrag von wesentlichem Interesse für den Erwerber. Für ihn hätten die Bauträgerleistungen keinen nachhaltigen Wert, wenn er nicht Eigentümer des Grundstücks würde.

WAS IST ZU TUN?

Das Urteil trägt zur Rechtssicherheit bei. Sowohl der Anspruch des Erwerbers auf Verschaffung des Eigentums als auch der korrespondierende Vergütungsanspruch des Bauträgers verjähren in zehn Jahren. Wird vertraglich jedoch – wie bei AfA-Abschreibungsmodellen üblich – eine Aufteilung des Vergütungsanspruchs in den

Kaufpreis für das Grundstück und den Werklohn für die Bauleistungen vorgenommen, dürften beide Ansprüche je einer eigenständigen Verjährungsfrist unterliegen. (redigiert von Monika Hillemacher)