



Sonderinformation | BGH-Urteil: Anspruch eines Bauträgers auf Kaufpreis verjährt erst nach 10 Jahren

Ein Bauträger schuldet in der Regel die Errichtung eines Bauwerks sowie die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück, auf dem das Bauwerk errichtet wird. Der Anspruch des Bauträgers auf seine Vergütung, d.h. den Kaufpreis, verjährt laut einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) nach zehn Jahren. Die Regelverjährungsfrist von drei Jahren gilt nicht. Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Ein Paar schloss einen Bauträgervertrag ab, um eine Eigentumswohnung für einen Preis von knapp 450.000 Euro zu erwerben. Die Zahlung der Schlussrate verweigerten sie wegen Baumängeln. Die Bauträgerin betrieb daraufhin ein Klageverfahren, in dem sich das Paar auf Verjährung berief.

Die Klage der Bauträgerin blieb vor dem LG Heidelberg und dem OLG Karlsruhe ohne Erfolg. Das OLG hielt die Forderung für verjährt, da die dreijährige Regelverjährung nach § 195 BGB maßgeblich sei. Zwar unterliegen Ansprüche auf Übertragung von Grundstückseigentum der zehnjährigen Verjährung nach § 196 BGB. Die Vergütung des Bauträgers lasse sich aber nicht in einen Kaufpreis für die Grundstücksanteile und eine Vergütung für die Bauleistungen splitten. Die Verjährung sei folglich einheitlich nach der das Vertragsverhältnis prägenden Leistung zu beurteilen. Das sei der Bau der Wohnung, mithin der werkvertragliche Teil des Vertrags.

Diese Beurteilung hielt vor dem BGH in seinem Urteil vom 07.12.2023 (Az.: VII ZR 231/22) nicht stand. Es sei zwar richtig, dass sich die Bauträgervergütung – wenn die Parteien dies nicht vereinbaren – grundsätzlich nicht aufteilen lasse. Die Forderung unterliege aber der zehnjährigen (im konkreten Fall noch nicht abgelaufenen) Verjährungsfrist des spezielleren § 196 BGB. Denn dessen Zweck ist es, sowohl Ansprüche, die auf Übertragung von Grundstückseigentum gerichtet sind, als auch Ansprüche auf die damit verbundene Gegenleistung zu umfassen. Da die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück bei einem Bauträgervertrag für den Erwerber von wesentlichem Interesse ist, muss für die Bauträgervergütung als Gegenleistung einheitlich die zehnjährige Verjährungsfrist gelten. Der BGH begründet dies zusätzlich damit, dass die mit der einheitlichen Vergütung abgegoltenen Leistungen für den Erwerber keinen nachhaltigen Wert haben, wenn er nicht Eigentümer des Grundstücks wird, da sich das Eigentum an dem Grundstück auch auf das Bauwerk erstreckt (§ 94 Abs. 1 S. 1, § 946 BGB).

Der BGH schafft mit seinem Urteil Rechtssicherheit und mindert das Risiko, dass Kaufpreisansprüche während der Klärung vom Erwerber behaupteter Mängelrechte verjähren. Gleichzeitig eröffnet dies Bauträgern die Möglichkeit, ihren Kaufpreisanspruch auch noch nach Ablauf der Verjährung von Mängelrechten der Erwerber durchzusetzen.



Ihre Ansprechpartner.



Dr. Christian Voit

Partner,
Rechtsanwalt

christian.voit@sonntag-partner.de
+49 821 570 58-0



Ingmar Niederkleine

Partner,
Rechtsanwalt,
FafBau-/ArchR

ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de
+49 911 815 11-446



Svenja Loderer

Senior Managerin,
Rechtsanwältin,
FafBau-/ArchR

svenja.loderer@sonntag-partner.de
+49 821 570 58-205



Daniel Michl

Rechtsanwalt

daniel.michl@sonntag-partner.de
+49 821 570 58-388



Volker Hinkl

Director,
Rechtsanwalt,
FafBau-/ArchR

volker.hinkl@sonntag-partner.de
+49 911 815 11-456



Julia Spaderna

Rechtsanwältin,
FafBau-/ArchR

julia.spaderna@sonntag-partner.de
+49 911 815 11-456

Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>