

17
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 196

Zur Frage der Verjährung des Vergütungsanspruchs eines
Veräußerers von noch herzustellenden Praxisräumen (Teil-
eigentum) in einem Ärztehaus gegen den Erwerber.

BGH, Urt. v. 12. März 1981 - VII ZR 117/80 - OLG Hamm
LG Bochum

17

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 117/80

URTEIL

Verkündet am

12. März 1981

Werner,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Zahnarztes Dr. med. dent. Hans Jörg K[REDACTED],

I[REDACTED], S[REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Arzt Dr. med. Ulrich B[REDACTED], G[REDACTED]straße [REDACTED],
H[REDACTED],

2. den Arzt Dr. med. Hans Joachim M[REDACTED], G[REDACTED]-
straße [REDACTED], H[REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

17

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. März 1981 durch die Richter Dr. Girisch, Meise, Dr. Recken, Doerry und Obenhaus

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 24. Januar 1980 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger, von Beruf Zahnarzt, ließ aufgrund notarieller Erklärung vom 10. September 1971 das Eigentum an seinem Grundstück G[REDACTED]straße in W[REDACTED] (später H[REDACTED]) in 21 Miteigentumsanteile teilen, mit denen jeweils das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an bestimmten Geschäfts-, Büro- oder Praxisräumen in dem zu errichtenden Gebäude ("Ärztehaus") verbunden werden sollte. Durch notariellen Vertrag vom 20. November 1972 verkaufte er den Beklagten, die eine Röntgenarztpraxis eröffnen wollten, drei Miteigentumsanteile und verpflichtete sich, für sie die drei dazu gehörigen Praxis- und Büroraumeinheiten nach bestimmten Bauplänen und -beschreibungen herzustellen. Die Beklagten hatten 340.000 DM als Gesamtfestpreis durch eine



Anzahlung und in bestimmten Teilbeträgen nach Baufortschritt zu zahlen. Zugleich vereinbarten die Parteien, daß der Kläger zum Verwalter bestellt werden sollte, und zwar abweichend von der Teilungserklärung nicht bis zum 31. Dezember 1991, sondern bis zum 31. Dezember 1982.

Im Jahre 1973 wurden die Räume bezugsfertig. Die Beklagten eröffneten ihre Praxis. Sie zahlten auf den zuletzt noch offenen, bei Bezugsfertigkeit fälligen Teilbetrag von 68.000 DM am 5. November 1973 51.156,16 DM.

Mit der im September 1978 erhobenen Klage verlangt der Kläger von den Beklagten Zahlung der restlichen 16.843,84 DM nebst Zinsen. Die Beklagten berufen sich in erster Linie auf Verjährung. Hilfsweise rechnen sie mit Schadensersatzansprüchen auf.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage wegen Verjährung des Anspruchs abgewiesen. Mit der - zugelassenen - Revision, um deren Zurückweisung die Beklagten bitten, verfolgt der Kläger seinen Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht führt aus, der Klageanspruch sei wegen der den notariellen Vertrag der Parteien prägenden Verpflichtung des Klägers zur Herstellung der Praxisräume eine der kurzen Verjährungsfrist nach § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB unterliegende Werklohnforderung

und nicht ein Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises für die Grundstücksanteile, der nach § 195 BGB in 30 Jahren verjähren würde. Hierbei sei es ohne Bedeutung, daß der Kläger weder Kaufmann noch Handwerker im herkömmlichen Sinne sei und die Errichtung des Ärztehauses als einzige Baumaßnahme durchgeführt habe. § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB gelte für alle Geschäfte, die im wesentlichen handwerksmäßig zu bewirkende Leistungen zum Gegenstand hätten. Das treffe hier zu. Diese kurze Verjährungsfrist sei bei Klageerhebung im September 1978 abgelaufen gewesen.

Dagegen wendet sich die Revision im Ergebnis ohne Erfolg.

1. Dem Berufungsgericht ist darin zuzustimmen, daß das im notariellen Vertrag vereinbarte Entgelt als werkvertragliche Vergütung und nicht als Kaufpreis für die Grundstücksanteile zu bewerten ist. Das hat der Senat bereits für Fälle ausgesprochen, in denen sich der Veräußerer eines Grundstücksanteils in dem Vertrag zugleich zur Herstellung einer Eigentumswohnung (BGHZ 72, 229) oder der Veräußerer eines Grundstücks in dem Vertrag zugleich zur Errichtung eines Einfamilienhauses verpflichtet (BGH NJW 1979, 2193). Für den vorliegenden Fall der gleichzeitigen Verpflichtung zur Herstellung von Praxisräumen (als Teileigentum) kann nichts anderes gelten. Auch hier stehen die Werkleistungen gegenüber der Grundstücksverschaffung wirtschaftlich und nach den gerade für Bauleistungen typischen Risiken weitaus im Vordergrund und geben dem Vertragsverhältnis das charakteristische Gepräge. Die Vereinbarungen sind als Werklieferungsvertrag über eine nicht vertretbare Sache zu beurteilen. Das für Werkleistung und Grundstücksver-

schaffung vereinbarte Entgelt ist daher auch hinsichtlich der Verjährung einheitlich als Werklohn und nicht als Kaufpreis zu beurteilen (vgl. a. BGH NJW 1981, 273). Das zieht die Revision nicht in Zweifel.

2. Derartige Werklohnansprüche können, da sie im wesentlichen das Entgelt für "Ausführung von Arbeiten" oder "Besorgung fremder Geschäfte" sind, der Verjährung nach § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB unterliegen. Weitere gesetzliche Voraussetzung ist aber, daß sie von einem Angehörigen der in dieser Bestimmung genannten Berufsgruppen in Ausübung seines Gewerbes erbracht werden (vgl. u.a. Senatsurteile aaO und BGH NJW 1980, 447). Von dieser Voraussetzung hat der Senat auch nicht in seiner Entscheidung BGHZ 39, 255 abgesehen. Vielmehr hat er dort ausgesprochen, daß Ansprüche eines Bauunternehmers auf die Vergütung für seine Bauleistungen auch dann nach § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB in zwei Jahren verjähren, wenn er zwar weder Kaufmann im Sinne der §§ 1, 2 HGB ist noch selbst handwerksmäßig in seinem Betrieb mitarbeitet, aber die Oberaufsicht über diesen ausübt. Um eine solche in einem Betrieb des Klägers "handwerksmäßig bewirkte" Leistung (BGH aaO S. 259) geht es hier nicht. Es ist nichts dafür ersichtlich, daß der Kläger ein Bauunternehmen etwa durch Beschäftigung handwerklich ausgebildeter Kräfte betrieben hat, die die ihm übertragenen Arbeiten ausgeführt haben. Somit liegen hier, wie die Revision zu Recht beanstandet, die Voraussetzungen des § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB nicht vor.

3. Der Anspruch des Klägers unterliegt jedoch der kurzen Verjährung nach § 196 Abs. 1 Nr. 7 BGB. Danach verjähren in zwei Jahren die Ansprüche derjenigen, die

nicht zu den in Nummer 1 bezeichneten Personen gehören, aber die Besorgung fremder Geschäfte oder die Leistung von Diensten gewerbsmäßig betreiben, wegen der ihnen aus dem Gewerbebetrieb gebührenden Vergütungen mit Einschluß der Auslagen.

a) Der Kläger führte das Bauvorhaben auf dem eigenen, den Erwerbern als Miteigentum zu verschaffenden Grundstücks im eigenen Namen aus und verwendete hierbei Vermögenswerte der Erwerber. Die Tätigkeit entspricht der des Bauträgers (§ 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 a GewO). Es kann hier dahingestellt bleiben, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang diese werkvertragliche Tätigkeit als Besorgung fremder Geschäfte oder als Leistung von Diensten im Sinne des § 196 Abs. 1 Nr. 7 BGB zu beurteilen ist. Unter Leistung von Diensten ist hier auch die werkvertragliche Leistung zu verstehen (BGHZ 59, 163, 165), so daß es im vorliegenden Fall auf eine Unterscheidung nach den beiden genannten Leistungsarten nicht ankommt.

b) Zu Unrecht meint die Revision, der Kläger sei nicht gewerbsmäßig tätig gewesen.

aa) Unter Gewerbebetrieb im Sinne des § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB ist ein berufsmäßiger Geschäftsbetrieb zu verstehen, der von der Absicht dauernder Gewinnerzielung beherrscht wird; auch eine Nebentätigkeit kann darunter fallen (vgl. u.a. BGHZ 74, 273, 276 m.N.). Ob diese Voraussetzungen der Gewerbsmäßigkeit uneingeschränkt auch für § 196 Abs. 1 Nr. 7 BGB gelten, kann hier offen bleiben. Diese Voraussetzungen liegen hier nämlich vor.

bb) Es mag sein, daß die Errichtung des Ärztehauses durch den Kläger auf dem von seinen Eltern geerbten Grundstück das einzige von ihm durchgeführte Bauvorhaben gewesen ist. Das steht der Gewerbsmäßigkeit seines Handelns nicht entgegen. Diese ergibt sich vielmehr aus Art, Zweck und Umfang des Bauvorhabens. Der Kläger handelte nicht etwa wie ein Privatmann, der - wie z.B. in den in BGH NJW 1963, 1397 u. 1968, 1962 Nr. 1 entschiedenen Fällen - seinen Grundbesitz durch den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses durchschnittlicher Größe zur Vermietung von Wohnungen und Geschäftsräumen als günstige Kapitalanlage für sich nutzen will. Vielmehr war er wie ein Bauträger tätig, der unter Verwendung fremder Mittel sein Grundstück durch die Herstellung von 21 Eigentumswohnungen und anderer Raumeinheiten veränderte und an eine größere Zahl von Erwerbern veräußerte. Hierbei setzte er sich dem Wettbewerb auf dem Bau- und Immobilienmarkt aus und benötigte, wie er selbst vorgetragen hat, für die Veräußerung aller Raumeinheiten rund fünf Jahre. Dies tat er auch in der Absicht, Gewinn zu erzielen. Hinzu kommt, daß er mit der Veräußerung seine Bestellung als Verwalter verband. Er wollte also wie üblicherweise ein Bauträger, von vornherein an der Veräußerung und an der anschließenden, auf Dauer vorgesehenen Verwaltung fremden Vermögens Gewinn erzielen. Damit liegt eine nach Art, Zweck und Umfang gewerbsmäßige Nebentätigkeit vor.

Das entspricht auch der Verkehrsauffassung. Bei Objekten der hier in Frage stehenden Art und des hier vorliegenden Umfangs macht es für den Erwerber von Wohnungs- oder Teileigentum keinen Unterschied, ob der Veräußerer ein Bauträger ist oder nur wie ein solcher auftritt. Der gesetzgeberische Zweck der kurzen Verjährung des § 196 Abs. 1 Nr. 7 wie der Nr. 1 BGB, die in diesen Bestimmungen

genannten Geschäfte möglichst schnell abzuwickeln, erfaßt beide Fälle. Die Geltung der kurzen Verjährungsfrist steht deshalb auch im Einklang mit der Interessenlage.

4. Das Berufungsgericht geht ersichtlich davon aus, daß die Verjährungsfrist für die nach vertraglicher Vereinbarung noch im Jahre 1973 eingetretene Fälligkeit der Restforderung mit Ablauf des Jahres 1973 begann (§ 201 BGB). Das ist nicht zu beanstanden.

Zu Recht hält das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang die Behauptung des Klägers, die Forderung sei aufgrund einer besonderen Vereinbarung der Parteien erst im Jahre 1977 fällig geworden, für unsubstantiiert, weil der Kläger nicht vorgetragen habe, wann, wo und unter welchen Umständen diese Vereinbarung zustande gekommen sein solle. Zu dieser Substantiierung bestand besonderer Anlaß, weil die vorgelegten Schreiben der Beklagten vom 20. November 1973, des Klägers vom 28. November 1973 sowie vom 7. Mai 1976 und der Beklagten vom 18. Mai 1976 über die vom Kläger verlangte Restforderung mit einer solchen Vereinbarung nicht in Einklang zu bringen sind. Darauf haben die Beklagten im Schriftsatz vom 22. Oktober 1979 hingewiesen. Bei dieser Sachlage hätte der Kläger seinen Vortrag auch ohne einen besonderen richterlichen Hinweis ergänzen und berichtigen müssen.

5. Die zweijährige Verjährungsfrist war daher mit Ablauf des Jahres 1975 vollendet und konnte durch die erst im Jahre 1978 erhobene Klage nicht mehr unterbrochen werden.

Nach allem ist die Revision zurückzuweisen. Die
Entscheidung über die Kosten beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Girisch

Meise

Recken

Doerry

Obenhaus