

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 196

Verpflichtet sich der Veräußerer eines Grundstücksanteils in dem Vertrag zur Herstellung einer Eigentumswohnung, verjährt sein einheitlich für Grundstücksanteil und Eigentumswohnung vereinbarter Vergütungsanspruch gemäß § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB in zwei Jahren.

BGH, Urt. v. 12. Oktober 1978 - VII ZR 288/77 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 288/77

URTEIL

Verkündet am
12. Oktober 1978
Werner,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma G [REDACTED] AG-W [REDACTED],
E [REDACTED]-L [REDACTED]-Straße [REDACTED], D [REDACTED], vertreten durch
ihren Vorstand, die Bauingenieure Otto Li [REDACTED] und
Leo Sch [REDACTED], ebenda,

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Zahnärztin Käthe T [REDACTED], Am O [REDACTED],
R [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Oktober 1978 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Dr. Girisch, Meise, Obenhaus und Dr. Zülch

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 23. November 1977 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin verpflichtete sich durch notariellen Vertrag vom 17. Mai 1972, für die Beklagte eine Eigentumswohnung im Hause Am O [REDACTED], R [REDACTED], "entsprechend a) dem genehmigten Bauplan und b) der übergebenen Baubeschreibung ... schlüsselfertig zu errichten" und ihr das Wohnungseigentum daran zu verschaffen. Der "Kaufpreis" betrug für den Miteigentumsanteil am Grundstück und die Errichtung der Wohnung einheitlich 199.500 DM. Davon sollten 90 % sofort und der Rest "nach Fertigstellung aber vor Bezug" der Wohnung fällig sein. Die Bauarbeiten waren bei Vertragsschluß im wesentlichen beendet. Die Beklagte zog im November 1972 ein.



Die Beklagte zahlte das vereinbarte Entgelt bis auf einen Restbetrag, den die Klägerin mit 3.496,30 DM errechnete. Diesen hielt sie wegen Baumängel der Wohnung zurück.

Die Klägerin hat diesen Restbetrag und für Sonderleistungen 12.099,74 DM nebst Zinsen durch am 9. Oktober 1975 beantragten Zahlungsbefehl geltend gemacht. Das Landgericht hat durch Teilurteil die Klage auf den restlichen "Kaufpreis" in (berichtigter) Höhe von 3.495,11 DM wegen Verjährung abgewiesen. Die Berufung der Klägerin hatte keinen Erfolg. Mit der - zugelassenen - Revision, um deren Zurückweisung die Beklagte bittet, verfolgt die Klägerin den abgewiesenen Teil ihres Zahlungsanspruchs weiter.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht führt aus, der Anspruch der Klägerin auf Zahlung des restlichen "Kaufpreises" richte sich nicht auf das Entgelt für das Grundstück, sondern auf die Vergütung für die Bauleistung. Die Wohnung sei bei Vertragschluß noch nicht vollständig fertiggestellt gewesen. Der eingeklagte Zahlungsanspruch entfalle auf die noch ausstehenden Bauarbeiten. Im Vertrag vom 17. Mai 1972 hätten die Parteien zwar einen einheitlichen Kaufpreis für Grundstücksanteil und Bauleistungen vereinbart. Die vertragliche Fälligkeitsregelung, nach der 90 % des Kaufpreises sofort, 10 % aber erst nach Fertigstellung der Wohnung zahlbar gewesen seien, zeige jedoch, daß dieser Restbetrag die nach Vertragschluß noch auszuführenden Arbeiten abgelten solle. Die Restforderung der Klägerin unterliege deshalb der kurzen Verjährung

des § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB. Diese Frist sei bei Klageerhebung abgelaufen gewesen.

Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

I.

Nach § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB verjähren u.a. Forderungen von Kaufleuten für die Ausführung von Arbeiten und die Besorgung fremder Geschäfte in zwei Jahren. Dagegen gilt für den Anspruch auf Zahlung des Grundstückskaufpreises die 30jährige Verjährungsfrist des § 195 BGB. Welche Vorschrift anzuwenden ist, wenn sich der Veräußerer, wie hier, sowohl zur Übereignung des Grundstücks als auch zur Herstellung des darauf zu errichtenden Bauwerks verpflichtet und der Erwerber dafür ein einheitliches Entgelt verspricht, hat der Bundesgerichtshof noch nicht entschieden. Der Senat stimmt dem Berufungsgericht im Ergebnis zu.

1. Nach ständiger Rechtsprechung des Senats sind Verträge der vorliegenden Art, soweit es um den Bau des Hauses oder der Wohnung geht, auf die Ausführung werkvertraglicher Leistungen gerichtet. Denn der Veräußerer verpflichtet sich nicht nur zur Übereignung eines zuvor bebauten Grundstücks. Gegenstand seiner vertraglichen Leistungspflicht ist auch die Errichtung des Bauwerks. So haben es die Parteien in § 4 des Vertrags ausdrücklich vereinbart. Bei Mängeln des Bauwerks richten sich die Gewährleistungsansprüche deshalb nach Werkvertragsrecht und nicht nach Kaufrecht (BGHZ 60, 362, 364; 61, 369, 371, 373; 63, 96, 97; 65, 359, 361; 68, 372, 373 f; BGH Urteile vom 13. Januar 1975 - VII ZR 194/73 = WM 1975, 409, 410; NJW 1976, 143; vom 10. März 1977 - VII ZR 254/75 = WM 1977, 553 und vom 19. März 1976

- V ZR 146/74 = WM 1976, 791, 792). Das gilt auch dann, wenn der Bau bei Vertragsschluß schon fertig ist oder nur noch unbedeutende Kleinigkeiten fehlen (BGHZ 68, 372, 374). Entscheidend ist allein, daß der Veräußerer sich in dem Vertrag zur Herstellung des Gebäudes (Wohnung) verpflichtet.

Diese Verpflichtung hat die Klägerin hier übernommen.

2. Forderungen auf Vergütung solcher Leistungen verjähren nach § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB. Diese Vorschrift regelt die Verjährung aller Vergütungsansprüche, die ein Kaufmann aus der tatsächlichen Ausführung von Arbeiten oder der Besorgung fremder Geschäfte herleitet. Auf die rechtliche Grundlage des Anspruchs kommt es nicht an (BGHZ 48, 125, 127; BGH NJW 1975, 1160, insoweit in BGHZ 64, 117 nicht abgedruckt).

a) Als Aktiengesellschaft ist die Klägerin Kaufmann gemäß § 6 HGB. Sie ist damit auch den für Kaufleute geltenden Verjährungsvorschriften unterworfen (vgl. BGHZ 39, 255, 257/258).

b) Sie führte die Bauarbeiten zwar nicht selbst aus, sondern beauftragte damit verschiedene Bauunternehmer. Ob ihre Tätigkeit dennoch als "Ausführung von Arbeiten" oder als Besorgung fremder Geschäfte anzusehen ist, kann hier offen bleiben.

c) Der Anwendung des § 196 Abs. 1 BGB steht nicht entgegen, daß es sich beim Bau einer Eigentumswohnung oder eines Hauses nicht um Geschäfte des täglichen Lebens handelt (BGHZ 48, 125, 128; BGH Urteil vom 4. April 1968 - VII ZR 163/65 = Schäfer/Finnern, Rechtsprechung der Bau-Ausführung, Z 2.331 Bl. 67).

3. Die Leistung der Klägerin erschöpfte sich allerdings nicht in der Errichtung der Wohnung. Sie mußte der Beklagten außerdem noch den Miteigentumsanteil am Grundstück übertragen. Erst dadurch wurde die Beklagte Wohnungseigentümer (vgl. §§ 1 Abs. 2, 3 Abs. 1 WEG).

Die Gegenleistung der Beklagten ist deshalb aber nicht etwa insgesamt allein für die Übertragung des Miteigentumsanteils geschuldet. Diese Ansicht ließe sich nur mit der Annahme begründen, die Klägerin habe zunächst für sich selbst gebaut und ihr Arbeitsergebnis dann verkauft. Das widerspräche aber dem Vertragsinhalt, wonach die Klägerin der Beklagten gegenüber zur Errichtung der Wohnung verpflichtet war. Es muß deshalb davon ausgegangen werden, daß auf diese Leistung auch ein Teil des "Kaufpreises" entfiel, wenn das im Vertrag auch nicht ausdrücklich festgelegt worden ist.

4. In einem solchen Fall verjährt der ganze Anspruch auf das für beide Leistungsbestandteile einheitlich versprochene Entgelt in der kurzen Frist des § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB.

a) Die Einheitlichkeit des Vergütungsanspruchs verbietet seine Aufspaltung in zwei Teile, die dann hinsichtlich der Verjährung den verschiedenen Vertragsbereichen zuzuordnen wären. Auch fehlt es an klaren Abgrenzungsmerkmalen für die Aufteilung der Gegenleistung in einen Grundstückskaufpreis und eine Werklohnvergütung.

Deshalb hat der Senat für aus verschiedenen Leistungselementen bestehende Mischverträge ausgesprochen, die Verjährung sei nach den Leistungen zu beurteilen, die bei weitem

überwiegen und dem Vertragsverhältnis seine charakteristische Note geben (BGH Urteil vom 31. Januar 1966 - VII ZR 103/64, S. 10; vgl. auch - für Architektenleistungen - BGHZ 45, 223, 230; 59, 163, 166).

Das ist hier der Bau der Wohnung. Stehen schon bei einem Einfamilienhaus die Bauarbeiten regelmäßig gegenüber der Grundstücksverschaffung wirtschaftlich im Vordergrund, so gilt das in weitaus größerem Maße für eine Eigentumswohnung.

b) Diese Auffassung steht in Einklang mit der gesetzlichen Regelung, die derartige Verträge auch im übrigen gefunden haben. Eine Vereinbarung, wonach der Veräußerer auf seinem Grundstück ein Gebäude errichten und das bebaute Grundstück dem Erwerber sodann übereignen soll, ist ein Werklieferungsvertrag über eine unvertretbare Sache (BGH Urteil vom 12. Dezember 1968 - VII ZR 18/66 = LM BGB § 459 Nr. 20; BGHZ 60, 362, 363; BGH, Urteil vom 24. Mai 1974 - V ZR 193/72 = Schäfer/Finnern Z 2.502 Bl. 5, 6; RGZ 94, 126, 128; Glanzmann in BGB-RGRK, 12. Aufl., § 651 Rdn. 6 und § 631 Rdn. 169; Staudinger/Riedel, BGB, 11. Aufl., § 651 Rdn. 3 g; Palandt/Thomas, 37. Aufl., § 651 Anm. 3; Ingenstau/Korbion, VOB/A, 8. Aufl., Anh. Rdn. 71 d; Weitnauer/Wirths, WEG, 4. Aufl., Anh. zu § 8 Rdn. 12; Locher, Baubetreuungsrecht, S. 13; ders. NJW 1967, 326, 328; Koeble, NJW 1974, 721, 724/725; a.A. Weitnauer, JZ 1973, 736). Auf diesen Vertrag ist zum Teil Kaufrecht, zum Teil Werkvertragsrecht anzuwenden. Der Vergütungsanspruch richtet sich nach §§ 631, 632 BGB. Das Gesetz behandelt ihn wie eine gewöhnliche Werklohnforderung. Es sieht die Vergütung vorwiegend als Gegenleistung für die Herstellung des Werks an.

Daraus folgt, daß der Anspruch des Unternehmers beim Werklieferungsvertrag wie ein Werklohnanspruch verjährt.

c) Offen kann hier bleiben, wie zu entscheiden ist, wenn die Parteien keinen einheitlichen Preis, sondern getrennt einen Kaufpreis für das Grundstück und eine Vergütung für die Bauleistungen vereinbaren (vgl. dazu OLG Düsseldorf, OLGZ 1977, 198, 200; Palandt/Heinrichs, BGB, 37. Aufl., § 196 Anm. 8).

5. Entgegen der Ansicht der Revision würde sich das Ergebnis nicht ändern, wenn der Vertrag wegen Formmangels nichtig wäre. Für die Verjährung nach § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB ist es gleichgültig, ob der Anspruch auf Vertrag, Geschäftsführung ohne Auftrag oder ungerechtfertigte Bereicherung gestützt wird (BGHZ 48, 125, 127; BGH NJW 1975, 1160, insoweit in BGHZ 64, 117 nicht abgedruckt).

II.

Vergeblich wendet sich die Revision gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die zweijährige Verjährungsfrist habe mit Ablauf des Jahres 1972 begonnen und sei bei Klageerhebung abgelaufen gewesen.

1. Die Verjährung des Anspruchs begann mit dem Ende des Jahres, in dem er fällig wurde (§§ 198, 201 BGB). Das war das Jahr 1972. Denn die restlichen 10 % des Entgelts sollten gemäß § 2 des Vertrags nach Fertigstellung, aber vor Bezug der Wohnung gezahlt werden. Nach der Auslegung der Individualvereinbarung durch das Berufungsgericht war die Wohnung in diesem Sinne fertiggestellt, wenn sie trotz etwa noch

auszuführender unwesentlicher Restarbeiten und vorhandener Mängel jedenfalls im wesentlichen vertragsgemäß hergestellt und bezugsfertig war.

Diese Auslegung ist möglich und läßt keinen Rechtsfehler erkennen. Sie bindet das Revisionsgericht. Deshalb ist die Ansicht der Revision, nach dem Vertrag sei es für die Fälligkeit nicht entscheidend gewesen, wann die Wohnung tatsächlich fertiggestellt worden sei, sondern wann die Klägerin die Fertigstellung angezeigt habe, ein vergeblicher Versuch, die tatrichterliche Würdigung durch eigene Tatsachenbewertung zu ersetzen.

Das Berufungsgericht stellt als unstreitig fest, daß die Beklagte im November 1972 in die Wohnung eingezogen ist.

2. Zu Recht sieht das Berufungsgericht die Klageforderung selbst dann als verjährt an, wenn die Abschlagszahlung im März 1973 die Verjährung unterbrochen haben sollte. Auch dann wäre die zweijährige Frist bereits abgelaufen gewesen, als der Antrag auf Erlaß eines Zahlungsbefehls am 9. Oktober 1975 bei Gericht einging. Denn für die neue Verjährungsfrist von zwei Jahren ist § 201 BGB nicht anzuwenden. Die Frist beginnt also nicht erst mit dem Ende des Jahres, in dem der Schuldner die Forderung anerkannt hat, sondern sofort nach dem die Verjährung unterbrechenden Anerkenntnis.

3. Die Verjährung war auch nicht, wie die Revision meint, gehemmt, weil die Parteien nach dem Einzug der Beklagten in die Wohnung darüber verhandelt haben, ob und welche Mängel vorhanden waren, und ob sie beseitigt oder der "Kaufpreis" gemindert werden sollte.

Zu einer Hemmung der Verjährung hätten diese Verhandlungen nur dann führen können, wenn die Parteien - ausdrücklich oder stillschweigend - ein Stillhalteabkommen (pactum de non petendo) für die Zeit der Verhandlungen geschlossen hätten. Das ist jedoch nicht der Fall.

Wesentliches Merkmal eines solchen Stillhalteabkommens ist es, daß der Schuldner nach dem Parteiwillen - wenn auch nur vorübergehend - zur Verweigerung der Leistung berechtigt sein soll, der Geltendmachung des Anspruchs also vorübergehend ein rechtliches Hindernis entgegensteht (vgl. BGHZ 10, 310, 311; BGH Urteil vom 6. Februar 1964 - VII ZR 99/62 = VersR 1964, 611, 613; BGH NJW 1973, 316, 317; OLG München, OLGZ 1967, 154, 155; KG MDR 1972, 514; Johannsen in BGB-RGRK, 12. Aufl., § 202 Rdn. 14; Palandt/Heinrichs, BGB, 37. Aufl., § 202 Anm. 2). Ob in einer Vereinbarung ein Stillhalteabkommen zu finden ist, hat der Tatrichter festzustellen (BGH Urteil vom 6. Februar 1964 - VII ZR 99/62, S. 12; BGH NJW 1973, 316, 317).

Das Berufungsgericht hat dem Vorbringen der Parteien keine Anhaltspunkte dafür entnehmen können. Das läßt keine Rechtsfehler erkennen; die Revision weist solche auch nicht nach. Trotz der Verhandlungen war die Klägerin rechtlich nicht gehindert, jederzeit Klage auf Zahlung des restlichen Entgeltes zu erheben.

4. Die Verhandlungen begründen auch nicht den Einwand der Arglist gegenüber der Verjährungseinrede. Nach dem Vorbringen der Klägerin in der Berufungsbegründung haben sich die Verhandlungen bis Ende 1973 hingezogen. Danach verblieb noch ein volles Jahr, um die Klage rechtzeitig zu erheben.

Die Beklagte brauchte auch entgegen der Ansicht der Revision nicht von vornherein darauf hinzuweisen, daß sie sich zu gegebener Zeit auf die Verjährung berufen würde.

III.

Die Revision ist deshalb mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Vogt

Girisch

Meise

Obenhaus

Zülch