

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 196 Abs. 1 Nr. 1; 631

Der Anspruch eines Bauträgers auf Erstattung von Erschließungskosten verjährt nach § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB, gleichviel ob solche Kosten im Erwerbsvertrag gesondert ausgewiesen oder in einem einheitlich vereinbarten Entgelt enthalten sind (Fortführung von BGHZ 72, 229; 74, 273; BGH NJW 1979, 2193; 1981, 1665; 1982, 325).

BGH, Urt. v. 5. November 1987 - VII ZR 364/86 - OLG Celle

LG Hannover -

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VII ZR 364/86

Verkündet am
5. November 1987
Seelinger
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der G [REDACTED] W [REDACTED] und S [REDACTED] mbH
N [REDACTED] H [REDACTED] Ni [REDACTED], vertreten durch ihre Geschäfts-
führer Horst B [REDACTED] und Werner T [REDACTED], H [REDACTED] Str. [REDACTED],
Ha [REDACTED] [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dres. [REDACTED]
und [REDACTED] -

g e g e n

die Eheleute Josef und Gisela Sch [REDACTED], V [REDACTED]-W [REDACTED]-Straße [REDACTED],
Net [REDACTED] a. Rbge.,

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. November 1987 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Girisch sowie die Richter Doerry, Bliesener, Obenhaus und Prof. Dr. Walchshöfer

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 13. November 1986 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die Klägerin hat als Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen durch Vertrag vom 31. Oktober 1979 an die Beklagten ein Grundstück mit einem darauf errichteten, bezugsfertigen Einfamilienhaus eines bestimmten Typs sowie einem dort angelegten Pkw-Einstellplatz veräußert. Die Beklagten haben das Haus noch 1979 bezogen.

Als näher aufgegliederten "Kaufpreis" hatten sie 305.720 DM zu zahlen. Ein Teil davon, nämlich 12.500 DM, sollte "auf die Erschließung" entfallen. Dazu war in dem Vertrage weiter vorgesehen, daß die Beklagten etwaige Erschließungsmehrkosten zusätzlich zu tragen hätten. Entsprechende Minderkosten sollten andererseits von der Klägerin anteilig vergütet werden. Den Erwerbspreis von 305.720 DM haben die Beklagten bezahlt.

Im Zeitpunkt des Vertragsschlusses hatte die Klägerin von der Stadt N. und den Stadtwerken N. bereits verschiedene Heranziehungsbescheide und Rechnungen erhalten. Hieraus leitete sie mit einem an die Beklagten gerichteten Schreiben vom 10. September 1984 für sich eine Restforderung von 5.134,07 DM ab. Diesen Betrag sowie Kosten für "Ingenieur- und Verwaltungsleistungen" in Höhe von 368,33 DM, insgesamt 5.502,40 DM nebst Zinsen hat sie dann eingeklagt. Die Beklagten haben sich vor allem auf Verjährung und Verwirkung berufen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der - zugelassenen - Revision, um deren Zurückweisung die Beklagten bitten, verfolgt die Klägerin ihren Klageanspruch in Höhe von 5.134,07 DM nebst Zinsen weiter.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht hält den jetzt noch im Streit befindlichen Klageanspruch für verjährt. Die Klägerin habe sich als Kaufmann im Sinne des § 6 Abs. 1 HGB zur Veräußerung eines Grundstücks mit einem darauf bereits errichteten Reihenhauses verpflichtet und als Gegenleistung mit den Beklagten die Zahlung eines einheitlichen Entgelts vereinbart. In einem solchen Fall sei die Verjährung des Vergütungsanspruchs allein nach § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB zu beurteilen. Fällig geworden sei dieser Anspruch spätestens 1980. Die Verjährung sei daher lange vor Klageerhebung (1985) eingetreten.

Daß die Parteien den "Kaufpreis" auf das Grundstück, die Baulichkeiten und die Erschließung aufgeteilt haben, stehe der Einheitlichkeit des Anspruchs nicht entgegen. Das sei ersichtlich aus steuerlichen Erwägungen geschehen und ferner deshalb, weil die §§ 5 ff der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juli 1979 - BGBl. I 1077) die Aufgliederung der Gesamtkosten vorgeschrieben hätten.

Selbst wenn aber die Parteien einen einheitlichen Preis nicht vereinbart hätten, müsse es, wie das Berufungsgericht weiter ausführt, bei der Verjährung des gesamten Anspruchs innerhalb der kurzen Frist des § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB bleiben. Es sei nämlich nicht gerechtfertigt, die dreißigjährige Verjährungsfrist des § 195 BGB nur deshalb auf einzelne Teilforderungen zu erstrecken, weil die Parteien den zunächst einheitlich vereinbarten "Kaufpreis" nachfolgend - aus welchen Gründen immer - wieder aufgegliedert haben. Bei gemischten Verträgen sei für die Vergütung das Recht derjenigen Leistungen maßgeblich, welche die anderen bei weitem überwiegen und dem Vertragsverhältnis dessen charakteristische Note geben. Das sei hier die Errichtung des Hauses.

Hinzu komme, daß die Vereinbarung über die Herstellung eines Gebäudes und über die Übertragung des Eigentums an dem bebauten Grundstück als Werklieferungsvertrag über eine nicht vertretbare Sache behandelt werde mit der Folge, daß der Vergütungsanspruch sich aus den §§ 631 f BGB ergebe und wie ein Werklohnanspruch, also regelmäßig nach § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB in zwei Jahren verjähre. Daß das Haus im vorliegenden Fall bei Vertragsschluß bereits bezugsfertig gewesen ist, gestatte eine abweichende Beurteilung ebensowenig wie der Umstand, daß die Parteien auch noch die Erschließungskosten gesondert ausgewiesen haben. Hinsichtlich dieser Kosten fehle es an klaren Abgrenzungsmerkmalen. Es sei nämlich zweifelhaft, was davon dem

Grundstück und was der Gebäudeerrichtung zuzuordnen sei.

Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß auf den Vergütungsanspruch eines Bauträgers, der sich zur Veräußerung eines Grundstücks oder Grundstücksanteils und zugleich zur Errichtung eines Hauses oder einer Eigentumswohnung verpflichtet hat, ausschließlich Werkvertragsrecht und damit die kurze Verjährungsfrist des § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB anzuwenden ist, wenn die Vertragspartner für beide Leistungsteile ein einheitliches Entgelt vereinbart hatten (Senatsurteile BGHZ 72, 229, 233; NJW 1979, 2193; 1981, 1665). Das gilt auch, wenn das Haus oder die Eigentumswohnung bei Vertragsschluß bereits fertiggestellt ist. Die Ansicht der Revision, daß die Vergütung sich jedenfalls dann nach dem Recht des Grundstückskaufs richte, ist verfehlt. Insoweit ist die Rechtslage nicht anders als dort, wo es um die Gewährleistung geht (dazu vgl. zuletzt die Senatsurteile NJW 1987, 2373 und vom 17. September 1987 - VII ZR 153/86 - zum Abdruck in BGHZ bestimmt, jeweils mit Nachweisen). Auch für die Frage, nach welchem Recht der Vergütungsanspruch zu beurteilen ist, kommt es bei neuerrichteten Häusern oder Eigentumswohnungen auf den mehr oder weniger zufälligen Zeitpunkt des Vertragsschlusses (vgl. dazu Senatsurteil NJW 1982, 2243) nicht an.

2. Daß die Parteien hier eine einheitliche Vergütung vereinbart hatten, wie das Berufungsgericht in erster Linie annimmt, kann allerdings zweifelhaft sein.

Die hier in Rede stehende Vertragsklausel entspricht den Bestimmungen der II. BV und im übrigen dem Muster, das der Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V. gemäß § 12 der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGGDV in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1969 - BGBl. I 2141) für alle gemeinnützigen Wohnungsunternehmen verbindlich herausgegeben hat. Die mit "§ 2 (Kaufpreis)" überschriebene Regelung lautet, soweit sie hier von Interesse ist:

"(1) Der Kaufpreis beträgt DM 305.720,--

...

(2) Von dem Kaufpreis entfallen

a) auf das Grundstück DM 30.825,--

b) auf die Baulichkeiten DM 262.395,--

c) auf die Erschließung DM 12.500,--

(3) Die unter c) aufgeführten Erschließungskosten sind entsprechend der jeweiligen Ortssatzung umgelegt.

Sollten die Kosten der Erschließung höher liegen, so sind die anteiligen Mehrkosten von dem Käufer zu zahlen. Etwaige Kostenminderungen werden nach Abrechnung anteilig dem Käufer vergütet.

..."

Danach sind im Vertrag nicht nur für das Grundstück und die Standardausführung des Hauses besondere Beträge ausgeworfen. Den Umstand berücksichtigend, daß bei Abschluß derartiger Verträge die Höhe der Erschließungskosten regelmäßig noch nicht bekannt ist, wird dort außerdem bestimmt, daß die Erwerber die nach der jeweiligen Ortssatzung auf ihren Anteil entfallenden Erschließungskosten vollständig zu tragen haben. Hat, wie im vorliegenden Falle, der Bauträger die Erschließung nicht selbst durchgeführt, soll der Erwerber also insoweit zum Auslagenersatz verpflichtet sein. Das könnte gegen die vom Berufungsgericht bejahte Einheitlichkeit des Entgelts sprechen, schließt sie aber auch keineswegs aus. Doch kommt es darauf hier nicht an.

3. Die Frage, ob in einem Fall aufgegliederten Gesamtentgelts die kurze Verjährungsfrist für sämtliche Vergütungsteile gilt, ist höchstrichterlich noch nicht entschieden. Soweit der Senat sich mit vergleichbaren Sachverhalten zu befassen und dabei die Vorschrift des § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB anzuwenden hatte, ging es allein um restlichen Werklohn für Bauleistungen; der für das Grundstück oder den Grundstücksanteil vereinbarte Preis war schon gezahlt und stand daher außer Streit (BGHZ 74, 273, 275; Urt. v. 9. Oktober 1980 - VII ZR 65/80 = ZfBR 1981, 14, 15 = BauR 1981, 74, 75 - insoweit in NJW 1981, 273 nicht abgedruckt; ebenso OLG Düsseldorf OLGZ 77, 198, 200; vgl. ferner Ingenstau/Korbion, VOB, 10. Aufl., Anh. zu Teil A Rdn. 71 e; Locher/Koeble, Baubetreuungs- und Bauträgerrecht, 4. Aufl., Rdn. 446).

Immerhin hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs bereits in einem besonderen Fall den Anspruch auf Erstattung von Erschließungskosten der kurzen Verjährungsfrist des § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB unterworfen. Dort hatte der Veräußerer eines Grundstücks sich zwar nicht zur Bebauung verpflichtet, wohl aber mit dem Erwerber außerdem vereinbart, daß dieser anteilig die Kosten zu tragen habe, die bei der vom Veräußerer durchgeführten, gegenüber der Gemeinde geschuldeten Erschließung entstehen würden (NJW 1982, 325 mit zust. Ausführungen von Dilcher, JZ 1983, 825, 827).

4. Auch in dieser Sache kann der Senat offenlassen, ob für die einzeln ausgeworfenen Entgelte eine einheitlich kurze Verjährungsfrist gilt oder ob unterschiedlich lange Fristen zu berücksichtigen sind. Nach § 5 Abs. 2 der II. BV gehören zwar zu den Kosten des Baugrundstücks dessen Wert oder die sich darauf beziehenden Erwerbskosten und außerdem die Erschließungskosten. Das bedeutet jedoch nicht, daß beim Bauträgervertrag der Anspruch auf Erstattung der Erschließungskosten in derselben, möglicherweise dreißig Jahre dauernden Frist des § 195 BGB verjähren muß wie der Anspruch auf die nur den Erwerb des Grundstücks betreffende Vergütung, falls dafür tatsächlich gesondert ein Entgelt vereinbart und nicht etwa ein einheitlicher Erwerbspreis lediglich rechnerisch aufgegliedert worden ist.

Wie im Urteil des V. Zivilsenats (aaO) ist nämlich auch im vorliegenden Fall ausschlaggebend, daß es sich bei der Erschließung um die "Ausführung von Arbeiten" im Sinne des § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB handelt. Die dadurch entstandenen Kosten sind rechtlich nicht etwa deshalb anders zu beurteilen, weil der Veräußerer dort das Grundstück aufgrund einer Verpflichtung, die er der Gemeinde gegenüber eingegangen war, selbst zu erschließen hatte und er die Kosten dann - nach der endgültigen Abrechnung mit der Gemeinde - von den Erwerbern erstattet verlangen durfte. Die Erschließung hatte zwar hier den Wert des Grundstücks bereits erhöht; das ist aber letztlich auch durch die Errichtung des Hauses geschehen. Zu einer unterschiedlichen Behandlung dieser beiden Leistungen besteht daher kein Grund.

5. Die Zweijahresfrist des § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB begann gemäß §§ 198, 201 Satz 1 BGB mit dem Schlusse des Jahres, in dem der Erstattungsanspruch "entstanden" war. Entstanden im Sinne dieser Vorschriften ist ein Anspruch der vorliegenden Art, wenn er erstmals geltend gemacht und notfalls im Wege der Klage - auch der Feststellungsklage - durchgesetzt werden kann (Senatsurteil BGHZ 79, 176, 177/178 mit Nachw.).

Diese Voraussetzung war hier nach den rechtsfehlerfrei getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts spätestens zu Beginn des Jahres 1980 erfüllt, weil dann auch der letzte Heranziehungsbescheid der

Stadt N. rechtskräftig geworden war. Soweit die Revision meint, daß die restlichen Erschließungskosten nach dem Vertrage erst mit der endgültigen Abrechnung hatten fällig werden sollen, geht das fehl. Hinsichtlich der Vergütung haben die Parteien eine etwa den §§ 14, 16 Nr. 3 Abs. 1 VOB/B oder § 8 Abs. 1 HOAI entsprechende Regelung nicht vereinbart. Entscheidend ist daher, wann die Klägerin die Abrechnung hätte vornehmen können. Daß ihr dies erst nach 1980 möglich gewesen sei, hat sie, worauf das Berufungsgericht zu Recht verweist, substantiiert nicht dargetan. Der Umfang der Erschließungsarbeiten ergab sich aus den bei Abschluß des Vertrages vom 31. Oktober 1979 bereits vorliegenden Rechnungen der Stadtwerke N. vom 19. Juli 1978 sowie aus den Heranziehungsbescheiden der Stadt N. vom 8. März und 19. Oktober 1979. Dort ist von der endgültigen Fertigstellung der Erschließung, insbesondere dem Ausbau der Straßen, Wege, Kinderspielplätze und Grünstreifen, die Rede. Weshalb die Klägerin dann gleichwohl noch weitere Heranziehungsbescheide hätte erwarten können, hat sie nicht dargelegt. Daß die Größe ihres Unternehmens eine Sonderbehandlung nicht zu rechtfertigen vermag, bedarf keiner näheren Begründung.

6. Dahinstehen kann danach die vom Berufungsgericht nur aufgeworfene, nicht endgültig beantwortete Frage, ob die von der Klägerin noch geforderten "Erschließungskosten" auch sämtlich diese Bezeichnung verdienen (die von den Stadtwerken berechneten Hausanschluß- und Inbetriebnahmekosten sind sicherlich als

zu den Baukosten zu rechnende Kosten der Außenanlagen
im Sinne des Abschnitts II Nr. 2 a der Anlage 1 zur II.
BV zu behandeln).

7. Die Revision ist nach alledem mit der Kosten-
folge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Girisch

Doerry

Bliesener

Obenhaus

Walchshöfer