

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 196 Abs. 1 Nr. 1

Durch eine Aufspaltung des Vertragswerks in einen privatschriftlichen "Kaufanwartschaftsvertrag" - mit Verpflichtung zur Errichtung eines "Kaufeigenheims" für den Erwerber - und einen später abgeschlossenen notariellen Grundstückskaufvertrag kann der Veräußerer eines von ihm für den Erwerber zu bebauenden Grundstücks der kurzen Verjährung seines Anspruchs auf Vergütung für den Bau des Hauses nicht entgehen.

BGH, Urt. v. 9. Oktober 1980 - VII ZR 65/80 - OLG Frankfurt/Main
LG Frankfurt/Main

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 65/80

URTEIL

Verkündet am
9. Oktober 1980
Werner,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma Universal Bau- und Wohnungsunternehmen
H [REDACTED] GmbH & Co KG i.L., P [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED],
vertreten durch den Liquidator Werner H [REDACTED], ebenda,

Beklagten, Widerklägerin,
Berufungsklägerin, Anschluß-
berufungsbeklagten und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Sozialarbeiter Rudolf F [REDACTED],
T [REDACTED]ring [REDACTED], W [REDACTED]-A [REDACTED],

Kläger, Widerbeklagten, Berufungs-
beklagten, Anschlußberufungskläger
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Oktober 1980 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Dr. Girisch, Dr. Recken, Doerry und Bliesener

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 19. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 19. Dezember 1979 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten der Revision zu tragen.

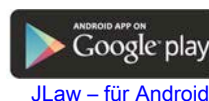
Von Rechts wegen

Tatbestand:

In dem schriftlichen "Kaufanwartschaftsvertrag" der Parteien vom 3. Mai 1971 verpflichtete sich der Kläger, von der Beklagten durch später abzuschließenden notariellen Kaufvertrag ein Grundstück mit einem Kaufeigenheim (Doppelhaushälfte) zu erwerben, während die Beklagte es übernahm, auf dem Grundstück das Gebäude nach der Baubeschreibung und den Architektenplänen auf eigene Rechnung zu erstellen (Allgemeine Vertragsbedingungen, Ziff. 1.1 und 1.4 des Abschnitts "Baudurchführung"). Mit notariellem Vertrag vom 12. Juli 1972 erwarb der Kläger das Grundstück, das inzwischen mit dem im Kaufanwartschaftsvertrag aufgeführten,



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



aber noch nicht fertiggestellten Haus bebaut worden war, zum Preis von 148.870 DM. In den Vorbemerkungen des als "Kaufvertrag" bezeichneten Vertrages heißt es:

"Auf dem Grundstück ist ein Bauwerk erstellt."

Nach § 1 des Vertrages ist Kaufgegenstand das Grundstück mit der Doppelhaushälfte. Gemäß Abs. 2 dieser Bestimmung erfolgt der Verkauf in Erfüllung des zwischen den Parteien abgeschlossenen Kaufanwartschaftsvertrages. In § 8 Abs. 3 des Vertrages wird "bezüglich eventueller Mängel in der Bauerstellung" auf den Kaufanwartschaftsvertrag (Ziff. 10 der Allgemeinen Vertragsbedingungen) verwiesen, der die Gewährleistung im wesentlichen durch Abtretung der der Beklagten gegenüber dem Architekten und den Bauunternehmern zustehenden Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche an den Kläger regelt.

Am 23. August 1972 zog der Kläger in das immer noch nicht völlig fertiggestellte Haus ein.

Es kam zum Prozeß. Über die Klage ist rechtskräftig entschieden. Jetzt geht es nur noch um die Widerklage. Mit ihr hat die Beklagte 15.740,56 DM (von ihr als "Restkaufpreis" bezeichnete) restliche Vergütung für den Hausbau sowie 7.571,71 DM "Kapitaldienstforderungen", zusammen also 23.312,27 DM nebst Zinsen geltend gemacht. Der Kläger hat sich auf Verjährung berufen und ein Zurückbehaltungsrecht wegen Mängel geltend gemacht.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Widerklage wegen Verjährung abgewiesen.

Mit ihrer - zugelassenen - Revision, um deren Zurückweisung der Kläger bittet, verfolgt die Beklagte die Widerklage weiter.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hält die Widerklageforderung gemäß § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB für verjährt. Es geht dabei davon aus, daß der zwischen den Parteien geschlossene notarielle Vertrag entgegen seinem Wortlaut nicht als Kaufvertrag, sondern als Werkvertrag anzusehen sei. Die Beklagte habe sich nach dem Kaufanwartschaftsvertrag und den Allgemeinen Vertragsbedingungen zur Errichtung des Gebäudes verpflichtet. Da nach dem notariellen Vertrag der Kauf "in Erfüllung des zwischen den Parteien abgeschlossenen Kaufanwartschaftsvertrages" erfolge, sei die Herstellungsverpflichtung auch in den notariellen Vertrag aufgenommen worden. Dementsprechend hätten die Parteien in § 8 Ziff. 3 des notariellen Vertrages auch die Gewährleistungsansprüche wegen "Mängel in der Bauherstellung" geregelt. Daß die Herstellungsverpflichtung nicht noch einmal ausdrücklich in den notariellen Vertragstext aufgenommen worden sei, spiele keine Rolle.

2. Das greift die Revision erfolglos an.

a) Nach gefestigter Rechtsprechung des Senats richten sich Sachmängelansprüche des Erwerbers eines Grundstücks mit einem vom Veräußerer darauf zu errichtenden oder im Bau befindlichen Bauwerk in aller Regel nach Werkvertragsrecht, und zwar auch dann, wenn bei Vertragsschluß an dem

Bau nur noch unbedeutende Kleinigkeiten fehlten oder er sogar schon ganz fertiggestellt war. Diese Rechtsfolge ergibt sich aus der zum Vertragsinhalt gemachten Verpflichtung des Grundstücksveräußerers zur Erstellung des Bauwerkes. Eine derartige Verpflichtung muß nicht ausdrücklich in den Vertrag aufgenommen sein. Sie kann sich auch aus dem Zusammenhang der einzelnen Vertragsbestimmungen sowie aus den Umständen ergeben, die zum Vertragsschluß geführt haben. Auf die Bezeichnung des Vertrages (etwa als "Kaufvertrag") kommt es nicht an. (Vgl. Senatsurteile BGHZ 74, 204, 206 f; 74, 258, 267/270; Urteil vom 28. Juni 1979 - VII ZR 166/78 = ZfBR 1979, 235 = Baurecht 1979, 514, jeweils m.w.N.).

Forderungen auf Vergütung von Leistungen, die mit der Verpflichtung zur Herstellung eines Gebäudes verbunden sind, verjähren demgemäß nach § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB (Senatsurteil BGHZ 72, 229, 231 f m.w.N.).

b) Diese Rechtsgrundsätze zieht auch die Revision nicht in Zweifel. Sie meint aber, das Berufungsgericht habe hier dem Vertrag zu Unrecht entnommen, daß die Beklagte sich gegenüber dem Kläger zur Erstellung des Bauwerks verpflichtet habe. In Wahrheit sei der Vertrag ein Kaufvertrag.

Das trifft nicht zu. Die Auslegung des Vertrages durch das Berufungsgericht ist rechtsfehlerfrei und überzeugend.

Daß die Beklagte nach Ziff. 4.1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen den "Kaufgegenstand nach Bezugsfertigstellung zur Verfügung" zu stellen hat, steht der

Auffassung des Berufungsgerichts nicht entgegen, sondern stützt sie. Diese Bestimmung ist die Folge der in Ziff. 1.2 und 1.4 der Allgemeinen Vertragsbedingungen übernommenen Verpflichtung der Beklagten, den "Kaufgegenstand" nach den Architektenplänen und der Baubeschreibung zu bauen. Daß die damit zwangsläufig verbundene Herstellungspflicht im Zeitpunkt des notariellen Vertragsschlusses noch nicht erfüllt war, ist unstreitig. Damit spricht nach Wortlaut (§ 1 Abs. 2) und Sinn des Vertrages alles dafür, daß die Parteien in dem notariellen Vertrag eine Herstellungspflicht der Beklagten vereinbaren wollten und das auch erklärt haben. Die Regelung der Gewährleistungsansprüche (Verweisung in § 8 Abs. 3 des notariellen Kaufvertrages auf den Kaufanwartschaftsvertrag) zeigt ebenfalls, daß die Parteien die Herstellungsverpflichtung der Beklagten auch in den notariellen Vertrag übernommen haben. Das hat das Berufungsgericht zutreffend dargelegt.

Dieses Ergebnis entspricht auch allein der Interessenlage. Durch Aufspaltung des Vertragswerks in einen privatschriftlichen "Kaufanwartschaftsvertrag", der die Verpflichtung zum Bauen ausspricht, und einen später abgeschlossenen notariellen Grundstückskaufvertrag, der die Verpflichtung zur Zahlung des "Kaufpreises" nicht nur für das Grundstück, sondern auch für das darauf gebaute Haus enthält, kann der Veräußerer der kurzen Verjährung seines Anspruchs auf Vergütung für den Bau des Hauses gemäß § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB nicht entgehen. Anderenfalls wäre der Umgehung Tür und Tor geöffnet.

3. Danach verjährte die Werkslohnforderung der Beklagten, einer Kommanditgesellschaft, gemäß § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB in 2 Jahren. Dabei kann offen bleiben, ob hier ein einheitlicher

Preis für die Übereignung des Grundstücks nebst Gebäude vereinbart worden ist, was zur kurzen Verjährung des gesamten Vergütungsanspruchs führen würde. Der in § 3 des Kaufanwartschaftsvertrages vorgesehene Preis für den Grundstücksanteil ist nämlich unstreitig bezahlt. Es geht daher nur noch um Ansprüche aus dem Bau des Hauses.

Bei Erhebung der Widerklage im September 1978 war die Forderung somit auf jeden Fall verjährt, gleichviel, ob als Fristbeginn die Abnahme des Hauses (spätestens am 17. November 1973) oder die Hausabrechnung durch die Beklagte vom 11. November 1974 angesehen wird.

4. Der Anspruch der Beklagten auf Leistung des "Kapitaldienstes" für den Baukredit verjährt in derselben kurzen Frist und ist daher ebenfalls verjährt; denn es handelt sich dabei um Nebenleistungen i.S. des § 224 BGB.

5. Nach alledem ist die Revision mit der Kostenfolge
des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Vogt

Girisch

Recken

Doerry

Bliesener