

9

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 196 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2

Der Erwerber von drei Appartement-Eigentumswohnungen eines mehrere hundert Wohnungseinheiten umfassenden Appartement- und Sporthotels, der seine Appartements im Rahmen des - nicht von ihm geführten - Hotelbetriebs möbliert vermieten läßt, ist nicht deswegen Inhaber eines Gewerbebetriebs im Sinne von § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB.

BGH, Urt. v. 10. Mai 1979 - VII ZR 97/78 - OLG Bremen
LG Bremen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 97/78

URTEIL

Verkündet am
10. Mai 1979
Werner
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma P [REDACTED] H [REDACTED] und W [REDACTED] -
[REDACTED] mbH & Co in Liquidation, B [REDACTED], vertreten
durch den Abwickler Finanzberater Ullrich T [REDACTED], B [REDACTED] -
[REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Tierärztin Dr. Hannelore To [REDACTED], Am D [REDACTED],
Br [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

9

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Mai 1979 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Dr. Girisch, Meise, Dr. Recken und Obenhaus

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Bremen vom 24. Februar 1978 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte erwarb aufgrund notariellen Kauf- und Bauvertrags vom 16. Februar 1971 von der Firma Ba[REDACTED] H. P. R[REDACTED] KG, Bad L[REDACTED] (im folgenden: Ba[REDACTED]) drei Appartements als Eigentumswohnungen mit vollständiger Einrichtung in dem in den Jahren 1971 bis 1973 errichteten, 367 Wohnungs- und Teileigentumseinheiten umfassenden Appartement- und Sporthotel Pa[REDACTED] in H[REDACTED]. In dem gleichzeitig mit dem Kauf- und Bauvertrag abgeschlossenen Verwaltervertrag wird zunächst bemerkt, daß die "Gemeinschaft der Unternehmer" (das sind die Erwerber der Eigentumswohnungen) beabsichtigt, in dem zu errichtenden Hotel "ein kaufmännisch geführtes Beherbergungsunternehmen zu betrei-



ben", und daß "die mit der Führung des Beherbergungsunternehmens verbundenen Managementaufgaben" dem Verwalter übertragen werden sollen. Dementsprechend beauftragte auch die Beklagte als "Unternehmer" die zum Verwalter bestellte Bautreuhand mit dem alleinigen Management für den Beherbergungsbetrieb (§ 1 Abs. 1 b aaO). Die hierzu erforderlichen Geschäfte soll der Verwalter "namens und für Rechnung der Unternehmer" führen (§ 2 Abs. 2 aaO). Dieser hat den Wohnungseigentümern jährlich über Einnahmen und Ausgaben Rechnung zu legen und Gewinn oder Verlust aus der Vergabe sämtlicher Appartements dem Wohnungseigentümer nach seinem Eigentumsanteil zuzuweisen (§§ 6, 11 aaO). An Weisungen der Wohnungseigentümer außerhalb der Bestimmungen des Verwaltervertrags ist der Verwalter nicht gebunden (§ 2 Abs. 3 aaO).

Mit Schlußrechnung vom 5. Juni 1973 berechnete die Kommanditgesellschaft V. Ve. - und M. - gesellschaft mbH & Co, Bad L. (im folgenden: V.), in die die Ba. 1972 umgewandelt worden war, der Beklagten als Vergütung für Bauleistungen und die Wohnungseinrichtungen den im notariellen Vertrag angegebenen Baupreis von 266.610 DM sowie 11 % Mehrwertsteuer daraus in Höhe von 29.327,10 DM. Ferner verlangte sie von der Beklagten später u. a. verauslagte Zinsen für das I. und II. Quartal 1973 in Höhe von 3.050,12 DM und 5.670,17 DM sowie 150,84 DM anteilige Schätzkosten. Am 1./3. Juli 1976 trat sie ihre restlichen Ansprüche gegen die Beklagte an die Klägerin ab.

Die Klägerin hat von der Beklagten in dem mit Zahlungsbefehl vom 30. Dezember 1976 - zugestellt am 6. Januar 1977 - eingeleiteten Rechtsstreit zuletzt noch

38.775,79 DM nebst Zinsen verlangt. Die Beklagte be-
ruft sich in erster Linie auf Verjährung, vorsorglich
macht sie ein Zurückbehaltungsrecht geltend.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage
abgewiesen. Mit der - zugelassenen - Revision, um de-
ren Zurückweisung die Beklagte bittet, verfolgt die
Klägerin die Klagansprüche weiter.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht erachtet die Klageforderungen
für verjährt. Es gelte für sie die zweijährige Verjäh-
rungsfrist gemäß § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB. Die vierjähri-
ge Verjährungsfrist nach § 196 Abs. 2 BGB komme hier
nicht in Betracht, weil die Beklagte nicht wegen der
Überlassung der Appartements zur hotelmäßigen Nutzung
einen Gewerbebetrieb unterhalte, für den die Ba-
- ihre Leistungen erbracht hätte. Die Verjährung
der spätestens im Jahre 1973 fällig gewordenen Forderun-
gen sei Ende 1975 vollendet gewesen. Sie habe durch den
Zahlungsbefehl vom 30. Dezember 1976 nicht mehr unter-
brochen werden können.

II.

Das greift die Revision ohne Erfolg an.

1. Zu Unrecht meint sie, daß für alle Zahlungsan-
sprüche aus dem notariellen Kauf- und Bauvertrag vom

1971 die dreißigjährige Verjährungsfrist gemäß § 195 BGB gelte, weil es sich trotz Aufgliederung des vereinbarten Entgelts in Kaufpreis für die Grundstücksanteile (9.000 DM), Vergütung für die Baukosten (239.610 DM) und Entgelt für die Wohnungseinrichtungen (27.000 DM) um einen einheitlichen Grundstücksüberlassungsvertrag handle, der einheitlich dem Recht des Grundstückskaufs unterliege.

Der Senat hat bereits in BGHZ 72, 229 ausgesprochen, daß in Fällen, in denen sich der Veräußerer eines Grundstücksanteils in dem Vertrag zur Herstellung einer Eigentumswohnung verpflichtet, der Anspruch auf das einheitlich für Grundstücksanteil und Eigentumswohnung vereinbarte Entgelt in der kurzen Frist des § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB und nicht - auch nicht der in dem einheitlichen Entgelt enthaltene Kaufpreis für den Grundstücksanteil - in dreißig Jahren gemäß § 195 BGB verjährt. Offen geblieben ist damals die Frage, ob die kurze Verjährungsfrist auch dann einheitlich auf die Gesamtvergütung anzuwenden ist, wenn die Vertragspartner den Kaufpreis für den Grundstücksanteil und die Vergütung für die Herstellung der Eigentumswohnung gesondert vereinbart haben. Das bedarf auch hier keiner Entscheidung, weil die Klägerin nicht den gesondert bestimmten, unstreitig bereits bezahlten Kaufpreis für den Grundstücksanteil, sondern einen Rest der für die Bauleistungen und die Wohnungseinrichtung mit insgesamt 266.610 DM vereinbarten Vergütung zuzüglich Mehrwertsteuer für diese Vergütung sowie verauslagte Zinsen und Schätzkosten verlangt. Diese Ansprüche unterliegen jedenfalls der kurzen Verjährung nach § 196 BGB, auch wenn man keine einheitliche kurze Verjährung für das gesamte

vereinbarte Entgelt annehmen wollte (vgl. OLG Düsseldorf, OLGZ 1977, 198, 200; Palandt/Heinrichs, BGB, 38. Aufl., § 196 Anm. 8).

2. Für die Klageforderungen gilt die zweijährige Verjährungsfrist gemäß § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB. Dieser Frist unterliegen (u. a.) die Ansprüche der Kaufleute für die Ausführung von Arbeiten und die Besorgung fremder Geschäfte, einschließlich der Auslagen, sofern die Leistungen nicht für einen Gewerbebetrieb des Schuldners erfolgen.

a) Die Bautreuhand und ebenso die Vema sind als Kommanditgesellschaften Kaufleute gemäß § 6 HGB. Damit unterliegen ihre Ansprüche den für Kaufleute geltenden Verjährungsvorschriften (vgl. BGHZ 39, 255, 257, 258). Soweit die Vema Kreditzinsen für das I. und II. Quartal 1973 in Höhe von 3.050,12 DM und 5.670,17 DM zahlte, besorgte sie fremde Geschäfte. Das gilt auch für die Einholung des zur Finanzierung erforderlichen Schätzgutachtens mit den anteiligen Kosten von angeblich 150,84 DM (richtig 149,83 DM). Ob die Bautreuhand und die Vema die Bauarbeiten sowie die Arbeiten bei der Wohnungseinrichtung selbst ausführte oder durch andere Unternehmer ausführen ließ, kann offen bleiben. Diese Tätigkeiten sind jedenfalls "Ausführung von Arbeiten" oder "Besorgung fremder Geschäfte".

b) Zu Recht nimmt das Berufungsgericht an, daß die Ba[redacted] und die V[redacted] ihre Leistungen nicht für einen Gewerbebetrieb der Beklagten erbrachten und daß deshalb die vierjährige Verjährungsfrist gemäß § 196 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 BGB nicht in Betracht kommt.

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 (BGHZ 33, 321, 324; 49, 258, 260; 53, 222, 223; 57, 191, 199; 63, 32, 33; BGH NJW 1963, 1397; 1967, 2353 Nr. 2; 1968, 1962 Nr. 1). Auch eine Nebentätigkeit kann darunter fallen (vgl. Soergel/Augustin, BGB, 11. Aufl., § 196 Rdn. 67). Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor.

bb) Die Errichtung von Häusern und Eigentumswohnungen zum Zwecke späterer Vermietung und Verpachtung durch den Eigentümer ist in der Regel kein Gewerbebetrieb des Vermieters, sondern eine Art der Nutzung des Eigentums am Grundstück (BGH NJW 1963, 1397; NJW 1968, 1962 Nr. 1; BGHZ 63, 32, 33). Denn der Vermieter von Wohnungen hat gewöhnlich nicht die Absicht, sich aus der Vermietung eine berufsmäßige Erwerbsquelle zu verschaffen (BGHZ 63, 32, 33). Die Errichtung des Wohnraums dient vielmehr der Kapitalanlage.

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz hat der Senat allerdings dann angenommen, wenn die Verwaltung des Bauwerks eine besonders umfangreiche berufsmäßige Tätigkeit erfordert (BGH NJW 1967, 2353 Nr. 2). Davon kann hier keine Rede sein. Eine über die übliche Verwaltungsarbeit eines Hauseigentümers hinausgehende Tätigkeit braucht die Beklagte für die Verwaltung ihrer drei Appartements nicht zu leisten.

cc) Daß die Beklagte ihre drei Appartements im Rahmen des - nicht von ihr selbst geführten - Hotelbetriebs möbliert vermieten läßt, macht sie nicht zur Gewerbetreibenden im Sinne von § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB.

Zwar ist ein Hotel regelmäßig ein Gewerbebetrieb. Hier bleibt aber der Gesamtvorgang - Erwerb und anschließende Nutzung der drei Appartements - vom Zweck der Kapitalanlage und nicht vom Zweck berufsmäßiger Gewinnerzielung geprägt.

Zweck des Erwerbs war, worauf das Kaufangebot der Bautreuhand deutlich hinweist, nicht eine künftige berufsmäßige gewerbliche Betätigung der Beklagten, sondern eine steuerlich günstige Vermögensanlage. Die Vermietung der drei Appartements im Rahmen eines Beherbergungsunternehmens war aus steuerlichen Gründen gewählt worden. Diese Form der Wohnungsnutzung entfernt sich nicht so weit von einer sonst üblichen Vermietung, daß ein Gewerbebetrieb der Beklagten im Sinne des § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB zu bejahen wäre.

Daß die hotelmäßige Nutzung der Wohnungen steuerrechtlich als Gewerbebetrieb angesehen wird, ist für die zivilrechtliche Beurteilung nicht entscheidend. Die steuerrechtliche Betrachtungsweise kann von der zivilrechtlichen abweichen, weil die mit dem Steuerrecht verfolgten Zwecke mit den vom Zivilrecht verfolgten nicht übereinzustimmen brauchen. Der Begriff "Gewerbebetrieb" hat deshalb im Steuerrecht nicht immer denselben Inhalt wie in § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB (BGHZ 33, 321, 327 f). So ist z. B. ein landwirtschaftlicher Betrieb kein Gewerbebetrieb im Sinne des Steuerrechts (§ 1 GewStDV 1977), wohl aber im Sinne des § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB (BGH aaO). Zu Unrecht beruft sich die Revision in diesem Zusammenhang auf BGHZ 67, 334 ff, wo der Senat ausgesprochen hat, eine bestimmte vertragliche Regelung könne nicht gleichzeitig steuerrechtlich gewollt und zivilrechtlich nicht gewollt sein. Darum geht es hier nicht.

Die Beklagte macht nicht geltend, daß eine bestimmte Vertragsregelung nicht wirksam sei, sondern, daß sie keinen Gewerbebetrieb im Sinne des § 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB habe.

Es widerspräche auch der Verkehrsauffassung, in Fällen der vorliegenden Art einen Gewerbebetrieb der einzelnen Wohnungseigentümer anzunehmen. Diese üben mit der Vermietung keine berufsmäßige Tätigkeit aus. Daß mit der von ihnen gewählten Nutzung ihrer Appartements ein gewisses unternehmerisches Risiko verbunden ist, ändert nichts; denn ein solches Risiko ist nicht nur mit einem Gewerbebetrieb, sondern vielfach auch mit einer Kapitalanlage verbunden.

3. Die zweijährige Verjährungsfrist konnte für die eingeklagten Forderungen durch den alsbald zugestellten Zahlungsbefehl vom 30. Dezember 1976 nicht mehr rechtzeitig unterbrochen werden. Denn die 1972 und 1973 fällig gewordenen Ansprüche der Klägerin waren bereits Ende 1974 bzw. Ende 1975 verjährt.

a) Die Ansprüche auf Zahlung restlichen Werklohns und der Mehrwertsteuer wurden spätestens mit der Schlußrechnung vom 5. Juni 1973 fällig, weil die Zahlungspflicht in § 9 des notariellen Kauf- und Bauvertrags nicht von der Abnahme der Eigentumswohnung abhängig gemacht, sondern kalendermäßig bestimmt war.

b) Die Forderung auf Erstattung der 1973 verauslagten Kreditzinsen wurde mit der Entstehung dieser Aufwendungen fällig (§ 271 BGB).

c) Der Anspruch auf Ersatz anteiliger Kosten für das Schätzgutachten wurde 1972 fällig. Die Kosten für das Gutachten wurden der Klägerin am 7. Januar 1972 in Rechnung gestellt.

III.

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

Vogt

Dr. Girisch ist im Urlaub und kann daher nicht unterschreiben.

Meise

Vogt

Recken

Obenhaus