



BGH entscheidet Frage der Verjährung des Vergütungsanspruchs des Bauträgers

Seit der sog. Schuldrechtsreform im Jahre 2002 wird in der Rechtsprechung und in der Literatur die Frage der Verjährung des Vergütungsanspruchs des Bauträgers unterschiedlich beurteilt.

Diese Frage hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 07.12.2023 (Aktenzeichen: VII ZR 231/22) nunmehr verbindlich dahingehend entschieden, dass der Vergütungsanspruch des Bauträgers gegenüber Erwerbern gemäß § 196 BGB erst nach 10 Jahren verjährt. § 196 BGB stellt eine Sondervorschrift zu § 195 BGB (3-jährige Regelverjährung) dar, wonach Ansprüche auf Übertragung von Grundstückseigentum sowie die Gegenleistung erst nach Ablauf von 10 Jahren verjähren.

Das Oberlandesgericht Karlsruhe als Vorinstanz hatte diese Frage noch unter Zugrundelegung der 3-jährigen Regelverjährung des § 195 BGB abweichend beurteilt und die Vergütungsklage des Bauträgers wegen Verjährung abgewiesen.

Der BGH hat in seinem Urteil vom 07.12.2023 nunmehr klargestellt, dass § 196 BGB aus systematischen Gründen auch auf den Vergütungsanspruch des Bauträgers anzuwenden ist und somit als Sondervorschrift die 3-jährige Regelverjährung des § 195 BGB verdrängt.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs schafft Rechtssicherheit für Bauträger, insbesondere im Hinblick auf die bisher erforderliche Notwendigkeit, bestehende Vergütungsansprüche vorsorglich gegenüber Erwerbern durch Einleitung verjährungshemmender Maßnahmen zu sichern und dürfte damit absehbar auch zu einer Entlastung der Gerichte führen.

Konstantin Sassen, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Handels- und Gesellschaftsrecht sowie Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Diese Information beinhaltet keinen Rechtsrat.
Die Informationen geben die Rechtsprechung und Rechtsentwicklung nur auszugsweise wieder und können im einzelnen individuelle Beratung nicht ersetzen.