

Rechtsprechung

Wenn nichts anderes vermerkt ist, sind die Entscheidungen rechtskräftig und die Leitsätze stammen von dem jeweiligen Gericht. Die Sachverhalte sind zum Teil von der Redaktion gekürzt und neu formuliert; Kürzungen in den Entscheidungsgründen sind kenntlich gemacht. Die mit einem * versehenen Entscheidungen der obersten Gerichtshöfe des Bundes sind zum Abdruck in der Entscheidungssammlung des betreffenden Gerichts vorgesehen.

Privates Baurecht

1 *Verjährung des einheitlichen Vergütungsanspruchs des Bauträgers

BGB §§ 94, 196, 650u, 946

1. Verpflichtet sich der Veräußerer eines Grundstücksanteils in einem Bauträgervertrag zur Errichtung einer Eigentumswohnung, verjährt sein einheitlich für Grundstücksanteil und Eigentumswohnung vereinbarter Vergütungsanspruch gem. § 196 BGB in zehn Jahren.

2. Soweit die vor dem Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes ergangene Entscheidung des Senats in BGHZ 72, 229 = NJW 1979, 156 dahin verstanden werden könnte, der Bauträgervertrag werde durch die Bauwerkserrichtungsleistungen derart geprägt, dass sich die Verjährung des Vergütungsanspruchs einheitlich nach den für werkvertragliche Vergütungsansprüche geltenden Vorschriften richtet, hält der Senat hieran nicht fest. (Leitsatz 2 von der Redaktion)

BGH, Urt. v. 7.12.2023 – VII ZR 231/22 (OLG Karlsruhe)

Zum Sachverhalt: Die Kl. begehrt von den Bekl. als den Gesamtschuldnern die Zahlung der letzten Rate iHv 15.511,50 EUR nebst Zinsen aus einem Bauträgervertrag über den Erwerb einer Eigentumswohnung. Mit notariellem Bauträgervertrag vom 26.2.2013 veräußerte die Kl. an die Bekl. zwei Miteigentumsanteile an einer von der Kl. auf deren Grundbesitz zu errichtenden Anlage, verbunden mit dem Sonder Eigentum an einer näher bezeichneten Wohnung und dem Sondereigentum an einem näher bezeichneten Pkw-Abstellplatz im UG, für insgesamt 448.900 EUR. Der Vertrag enthält einen Ratenplan zur Kaufpreiszahlung. Danach ist der Kaufpreis, soweit die näher bezeichneten Grundfälligkeitvoraussetzungen vorliegen, in sieben vom Baufortschritt abhängigen Raten zu zahlen. Die Schlussrate von 3,5 % des vereinbarten Preises (= 15.711,50 EUR) ist vertragsgemäß nach vollständiger Fertigstellung zu zahlen.

Am 20.6.2014 führte die Kl. unter Beteiligung der Streithelferin zu 3 und der Bekl. eine Begehung der Wohnung durch. Dabei wurde ein von den Anwesenden unterzeichnetes Abnahmeprotokoll erstellt, in dem 27 Beanstandungen aufgeführt wurden. In diesem Protokoll heißt es ua: „Die Übergabe/Abnahme erfolgt gemäß des Kaufvertrags vom 26.2.2013; UR Nr. (...)“

Am 6.11.2014 erklärten die Bekl. die Abnahme des Gemeinschaftseigentums – rückwirkend zum 23.6.2014 – ohne Außenanlagen und Tiefgarage und – rückwirkend zum 11.7.2014 – die Abnahme hinsichtlich Außenanlagen und Tiefgarage. Mit Bautenstandsmeldung vom 21.11.2014 erklärte die Kl., das Objekt vollständig fertiggestellt zu haben. Mit Schreiben vom 24.11.2014 teilte die Kl. den Bekl. mit, dass der Bautenstand „vollständige Fertigstellung“ erreicht sei, und forderte diese zur Zahlung der letzten noch offenen Rate iHv 15.711,50 EUR auf. Mit Schreiben vom 8.12.2014 wiesen die Bekl. die Rechnung wegen Baumängeln zurück. Die Kl. leitete Ende 2017 das Mahnbescheidsverfahren ein. Auf Widerspruch hin und nach bis Ende 2018 befristetem Verjährungseinredeverzicht gelangte das Verfahren

Anfang 2019 an das LG. Die Anspruchsbegründung von September 2020 wurde den Bekl. im Februar 2021 zugestellt, woraufhin sie die Einrede der Verjährung erhoben und sich darauf beriefen, ihnen stehe wegen der von ihnen gerügten Mängel ein Zurückbehaltungsrecht zu. Den Beseitigungsaufwand setzten sie unter Berücksichtigung eines „Druckzuschlags“ auf gut 33.000 EUR an. Die Kl. erkannte eine Minderung ihrer Vergütung wegen Mängeln von 200 EUR an und zog diesen Betrag ab.

Das LG Heidelberg (14.4.2022 – 8 O 6/21, BeckRS 2022, 53384) hat die Klage ab- und das OLG Karlsruhe (2.12.2022 – 15 U 79/22) hat die Berufung zurückgewiesen. Die vom BerGer. zugelassene Revision hatte Erfolg und führte zur Aufhebung und Zurückverweisung, damit Feststellungen dazu getroffen werden, ob den Bekl. ein Zurückbehaltungsrecht wegen der von ihnen noch geltend gemachten Mängel zusteht. Der Senat hat das BGB in derjenigen Fassung angewendet, die für zwischen dem 1.1.2002 und dem 31.12.2017 abgeschlossene Verträge gilt (Art. 229 § 5 S. 1 EGBGB, Art. 229 § 39 EGBGB).

Aus den Gründen: [19] II. 1. Im Ausgangspunkt zu Recht hat das BerGer. angenommen, dass die im Streitfall vereinbarte Bauträgervergütung nicht aufteilbar ist in einen Kaufpreis für die Grundstücksanteile einer- und eine Vergütung für die Bauleistungen andererseits.

[20] Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats handelt es sich bei einem Bauträgervertrag um einen einheitlichen Vertrag, der neben werkvertraglichen auch (soweit der Grundstückserwerb in Rede steht) kaufvertragliche Elemente enthält (vgl. nur BGHZ 96, 275 = NJW 1986, 925 mwN). Grundsätzlich ist bei Bauträgerverträgen hinsichtlich der Errichtung des Bauwerks Werkvertragsrecht, hinsichtlich der Übertragung des Eigentums an dem Grundstück hingegen Kaufrecht anzuwenden (vgl. BGHZ 96, 275 = NJW 1986, 925; BGHZ 92, 123 = NJW 1984, 2573; BGHZ 74, 204 = NJW 1979, 1406; s. nunmehr auch § 650u I BGB in der seit dem 1.1.2018 geltenden, im Streitfall zeitlich noch nicht anwendbaren Fassung).

[21] Eine Aufteilung der Bauträgervergütung in einen Kaufpreis für das Grundstück einer- und eine Vergütung für die Bauleistungen andererseits kommt nach der Rechtsprechung des BGH (vgl. BGHZ 72, 229 = NJW 1979, 156; BGHZ 74, 273 = NJW 1979, 1650) allenfalls dann in Betracht, wenn die Parteien eine derartige Aufteilung vereinbaren. Eine derartige vertragliche Aufteilung haben die Parteien im Streitfall nicht vorgenommen, weshalb der Anspruch der Kl. eine einheitliche Vergütung mit der Folge zum Gegenstand hat, dass der Vergütungsanspruch nur einheitlich verjähren kann (vgl. Hertel DNotZ 2002, 6; Pause/Vogel, Bauträgerkauf u. Baumodelle, 7. Aufl. 2022, Kap. 4 Rn. 365).

[22] 2. Für den einheitlichen Vergütungsanspruch des Bauträgers gilt jedoch entgegen der Auffassung des BerGer. nicht die dreijährige Regelverjährungsfrist gem. § 195 BGB, sondern die zehnjährige Verjährungsfrist gem. § 196 BGB.

[23] a) In Rechtsprechung und Literatur ist umstritten, nach welchen Vorschriften sich die Verjährung dieses Anspruchs richtet.

[24] Nach einer Auffassung unterliegt er der dreijährigen Regelverjährungsfrist gem. § 195 BGB (vgl. Blank, Bauträgervertrag, 5. Aufl. 2015, Rn. 6; Kniffka/Kooble/Jurgeleit/

Sacher Kompendium BauR/Koebler, 5. Aufl. 2020, 10. Teil Rn. 669; wenn die Bauleistung wirtschaftlich im Vordergrund steht, auch MüKoBGB/Busche, 9. Aufl. 2021, BGB § 650u Rn. 21; Ott NZBau 2003, 233 (234); Wagner ZfIR 2002, 257 (260)).

[25] Nach anderer, überwiegend vertretener Auffassung (vgl. OLG München 14.1.2015 – 13 U 1188/14, BeckRS 2015, 122641 Rn. 84f.; Basty, BauTrägerV, 11. Aufl., Kap. 3 Rn. 67; Pause/Vogel, Kap. 4 Rn. 365; Staudinger/Peters/Jacoby, 10. Aufl. 2019, BGB § 196 Rn. 11; Werner/Pastor BauProz/Frechen/Dölle, 18. Aufl., Rn. 2830; Grziwotz/Koebler BauTrägerR-HdB/Zahn, 2. Aufl. 2022, Kap. 6 Rn. 209; Messerschmidt/Voit/Moufang/Koos, Privates BauR, 4. Aufl. 2022, Syst. Teil O Rn. 65; Preussner FS Lauer, 2021, 381 (384f.); Amann DNotZ 2002, 94 (116); Hertel DNotZ 2002, 6 (22); Brambring DNotZ 2001, 904 (905)) gilt für den Anspruch insgesamt die zehnjährige Verjährungsfrist gem. § 196 BGB.

[26] b) Die letztgenannte Auffassung ist zutreffend.

[27] § 196 BGB ist dahin auszulegen, dass die in dieser Vorschrift geregelte Verjährungsfrist für den einheitlichen Vergütungsanspruch des Bauträgers aus einem BauTrägervertrag gilt.

[28] Nach § 196 BGB verjähren Ansprüche auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück sowie auf Begründung, Übertragung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück oder auf Änderung des Inhalts eines solchen Rechts sowie die Ansprüche auf die Gegenleistung in zehn Jahren.

[29] § 196 BGB verdrängt insoweit als speziellere gesetzliche Regelung die Vorschrift des § 195 BGB. Die Vorschrift des § 195 BGB stellt innerhalb des Verjährungsrechts die Grundnorm dar. Sie ist jedoch nur anwendbar, wenn sie nicht durch eine speziellere Regelung verdrängt wird (vgl. BeckOGK BGB/Pickenbrock, 15.5.2023, BGB § 195 Rn. 13, 13.1). § 196 BGB stellt eine solche speziellere Verjährungsregelung dar (vgl. BGH NJW-RR 2015, 338 Rn. 22). Diese spezielle Verjährungsregelung ist auch auf den Vergütungsanspruch des Bauträgers anwendbar.

[30] aa) Allein aus dem Wortlaut des § 196 BGB kann allerdings nicht eindeutig geschlossen werden, dass der Vergütungsanspruch des Bauträgers nach dieser Vorschrift verjährt. Denn die dem BauTräger zustehende Vergütung stellt sowohl die Gegenleistung für die von ihm geschuldete Übertragung des Eigentums und damit eine Gegenleistung iSd § 196 BGB als auch die Gegenleistung für die von ihm geschuldete Errichtung des Bauwerks dar. Die Verpflichtung zur Errichtung eines Bauwerks und die Gegenleistung hierfür werden indes vom Wortlaut des § 196 BGB nicht erfasst (vgl. Kleine-Möller/Merl/Glückner PrivBauR-HdB/Glückner, 6. Aufl. 2019, § 4 Rn. 30).

[31] bb) Gleichwohl ist es aus systematischen und teleologischen Gesichtspunkten gerechtfertigt, § 196 BGB als speziellere Regelung auf den Vergütungsanspruch des Bauträgers anzuwenden.

[32] Da es sich bei dem Vergütungsanspruch des Bauträgers um einen einheitlichen Anspruch handelt, der folglich einer einheitlichen Verjährung unterliegt (s. o. II 1), kann sich die Verjährung dieses Anspruchs nur entweder nach § 196 BGB oder nach § 195 BGB richten. Aus den Gesetzesmaterialien zu § 196 BGB (BT-Drs. 14/7052, 179) ergibt sich, dass der Gesetzgeber mit der Einbeziehung der Ansprü-

che auf die Gegenleistung in § 196 BGB über die dieser Vorschrift bereits unterfallenden Ansprüche auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück hinaus ein in der Sache nicht gerechtfertigtes Ergebnis vermeiden wollte, das bestehen könnte, wenn derartige Verträge bei Geltung der Regelverjährungsfrist für die Ansprüche auf die Gegenleistung nicht beendet werden könnten. Diese Erwägung greift ebenfalls bei BauTrägerverträgen (vgl. Staudinger/Peters/Jacoby, BGB § 196 Rn. 11). Da der einheitliche Vergütungsanspruch des Bauträgers jedenfalls auch eine Gegenleistung für die von ihm – neben der Bauwerkserrichtung – geschuldete Übertragung des Eigentums an dem Grundstück und damit eine Gegenleistung iSd § 196 BGB darstellt, ist es gerechtfertigt, insoweit einheitlich die speziellere Verjährungsregelung des § 196 BGB anzuwenden.

[33] Gegen diese Beurteilung kann nicht eingewendet werden, dass es sich bei dem Vergütungsanspruch um einen Anspruch aus einem Mischvertrag handelt, bei dem die vom BauTräger geschuldete Übertragung des Eigentums an dem Grundstück gegenüber der Bauwerkserrichtung von derart untergeordneter Bedeutung für das Vertragsverhältnis ist, dass § 196 BGB auf den Vergütungsanspruch nicht angewendet werden könnte. Vielmehr ist die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück bei einem BauTrägervertrag von wesentlichem Interesse für den Erwerber. Der Anspruch des Erwerbers ist auf Übertragung des Grundstücks mit dem zu errichtenden Bauwerk gerichtet (vgl. BGHZ 96, 275 = NJW 1986, 925; OLG München BeckRS 2015, 122641; Basty, Kap. 3 Rn. 67; Brambring DNotZ 2001, 904 (905)). Das Bauwerk wird mit seiner Errichtung wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 94 I 1 BGB). Das Eigentum an dem Grundstück erstreckt sich daher auch auf das Eigentum an dem Bauwerk (§ 946 BGB). Die mit der einheitlichen Vergütung abgegoltenen Leistungen – auch die Leistungen betreffend die Bauwerkserrichtung – haben danach für den Erwerber keinen nachhaltigen Wert, wenn er nicht Eigentümer des Grundstücks wird (vgl. Basty, Kap. 3 Rn. 67; Preussner FS Lauer, 381 (383); Pause NZBau 2002, 648 (650)).

[34] Das vor Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes (BGBl. 2001 I 3138) ergangene Urteil des Senats vom 12.10.1978 (BGHZ 72, 229 = NJW 1979, 156) steht dem schon deshalb nicht entgegen, weil es auf einer anderen Rechtslage beruht. Soweit diese Entscheidung dahin verstanden werden könnte, der BauTrägervertrag werde durch die Bauwerkserrichtungsleistungen derart geprägt, dass sich die Verjährung des Vergütungsanspruchs einheitlich nach den für werkvertragliche Vergütungsansprüche geltenden Vorschriften richtet, hält der Senat hieran nicht fest.

[35] 3. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Grundsätze ist der Anspruch der Kl. nicht verjährt.

[36] a) Nach § 200 S. 1 BGB beginnt die zehnjährige Verjährungsfrist des § 196 BGB mit der Entstehung des Anspruchs. Hierunter ist der Zeitpunkt zu verstehen, in welchem der Anspruch erstmalig geltend gemacht und notfalls im Weg der Klage durchgesetzt werden kann. In der Regel ist damit, sofern keine besonderen Absprachen getroffen sind, der Zeitpunkt der Fälligkeit (§ 271 BGB) maßgebend (vgl. BGH NJW 2023, 2942 Rn. 10 mwN).

[37] b) Danach ist die zehnjährige Verjährungsfrist gem. § 196 BGB im Streitfall nicht abgelaufen. Denn der Anspruch der Kl. auf Zahlung der letzten Rate ist jedenfalls nicht vor November 2014 fällig geworden.

Anmerkung von Rechtsanwalt Professor Thomas Karczewski*

Die Entscheidung des BGH entspricht der hM, ist plausibel und schafft Rechtssicherheit. In der Konsequenz musste der BGH jedoch seine bis dahin geltende Rechtsprechung ändern (vgl. Ls. 2 u. Rn. 34). Das Urteil muss daher auch überraschen.

I. Bisherige Rechtsprechung des BGH

Der BGH hat in ständiger Rechtsprechung zum Bauträgervertrag entschieden, dass dieser zwar im Wesentlichen aus zwei Elementen besteht, dem werkvertraglichen für die geschuldete Bauwerkerrichtung und dem kaufvertraglichen für die Übertragung des Eigentums am Grundstück. Der Bauträgervertrag ist aber dennoch ein einheitlicher Vertrag eigener Art (BGHZ 96, 275 = NJW 1986, 925 (926) mwN). Daher war für Bauträgerverträge, die bis zum 31.12.2017 (vor Inkrafttreten der Baurechtsreform) beurkundet wurden, die Kündigung eines Bestandteils (die Bauwerkerrichtung) aus wichtigem Grund nur ausnahmsweise zulässig (BGHZ 96, 275 = NJW 1986, 925 (927)). Für Bauträgerverträge, die ab dem 1.1.2018 beurkundet werden, ist die außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund kraft Gesetzes gem. § 650q II BGB ausgeschlossen. Der Bauträger schuldet dem Erwerber mithin eine Gesamtleistung aus beiden Bestandteilen (vgl. BeckOK BauVertrR/Karczewski, 25. Ed. 1.5.2024, BGB § 650u Rn. 6). Deshalb würdigt der BGH den Vergütungsanspruch des Bauträgers für beide Bestandteile bezüglich der Verjährung als einheitlich (BGHZ 72, 229 = NJW 1979, 156; BGHZ 74, 273 = NJW 1979, 1650; BGH NJW 1979, 2193; NJW 1981, 273 (274); BGHZ 96, 275 = NJW 1986, 925 (926)). Diese Einheitlichkeit des Vergütungsanspruchs verbietet seine Aufspaltung in zwei Teile, die dann hinsichtlich der Verjährung den verschiedenen Vertragsbereichen zuzuordnen wären. Es fehlt auch an klaren Abgrenzungsmerkmalen für die Aufteilung der Gegenleistung in einen Grundstückskaufpreis und eine Werklohnvergütung. Der BGH hat für aus verschiedenen Leistungselementen bestehende Mischverträge – wie dem Bauträgervertrag – entschieden, dass die Verjährung einheitlich nach den Leistungen zu beurteilen ist, die bei Weitem überwiegen und dem Vertragsverhältnis eine charakteristische Note geben. Nach der Wertung des BGH standen bisher bei einem Einfamilienhaus und in weit größerem Maß bei der Errichtung einer Eigentumswohnung, die Bauarbeiten regelmäßig gegenüber der Grundstücksverschaffung wirtschaftlich im Vordergrund. Der BGH wandte daher für die Verjährung des gesamten Vergütungsanspruchs des Bauträgers einheitlich § 196 I Nr. 1 BGB aF an, nach dem ua Forderungen von Kaufleuten für die Ausführung von Arbeiten und die Besorgung fremder Geschäfte in zwei Jahren verjährten (BGHZ 72, 229 = NJW 1979, 156; BGH NJW 1979, 2193).

II. Änderung der bisherigen Rechtsprechung

Soweit die zitierten Urteile des BGH in der Zeit vor Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes (BGBl. 2001 I 3138) ergingen, beruhen sie zwar auf einer anderen Rechtslage. Ob sie schon deshalb dem Urteil vom 7.12.2023 nicht entgegenstehen, wie der BGH meint, ist jedoch zweifelhaft.

Der BGH wendet in seiner Entscheidung vom 7.12.2023 nicht nur § 196 BGB in der jetzt gültigen Fassung an, der in der alten Fassung vor der Schuldrechtsmodernisierung einen ganz anderen Wortlaut hatte und zu einer Verjährungsfrist für den Vergütungsanspruch des Bauträgers von zwei Jahren

führte. § 196 BGB aF wurde vom BGH angewendet, da er die Elemente des Bauträgervertrags auch anders gewichtete. Bisher hat der BGH die Werkleistung des Bauträgers regelmäßig gegenüber der Grundstücksverschaffung als wirtschaftlich im Vordergrund stehend bewertet, die den Bauträgervertrag prägte. Andernfalls hätte der BGH für den Anspruch auf Zahlung des Grundstückskaufpreises die 30jährige regelmäßige Verjährungsfrist des § 195 BGB aF anwenden müssen (vgl. BGHZ 72, 229 = NJW 1979, 156; BGH NJW 1979, 2193). Mit der jüngsten Entscheidung nimmt er von dieser Gewichtung ausdrücklich Abstand (vgl. Rn. 34). Seine Rechtsprechung für Mischverträge, die nicht nur auf den Bauträgervertrag Anwendung findet (vgl. BGH NZBau 2016, 558 = NJW 2016, 2876) und nach der sich die Verjährung nach den Leistungen beurteilt, die bei Weitem überwiegen und dem Vertragsverhältnis eine charakteristische Note geben, ändert er jedoch offensichtlich nicht. Folglich muss er dem Anspruch auf Übertragung des Grundstücks größeres Gewicht beimessen als den Bauwerkerrichtungsleistungen, um zu einer Anwendung des § 196 BGB zu kommen. Denn Letztere haben für den Erwerber keinen nachhaltigen (wirtschaftlichen) Wert, wenn er nicht Eigentum am Grundstück erwirbt, mit dem das Eigentum des darauf errichteten Bauwerks übergeht, § 94 I BGB, § 946 BGB (vgl. Rn. 33). Bei einem Festhalten an seiner bisherigen Bewertung der Bestandteile des Bauträgervertrags hätte der BGH die Verjährungsregelung des § 195 BGB einheitlich für den Vergütungsanspruch nach § 631 BGB anwenden müssen.

III. Pragmatische Lösung des BGH

Gleichwohl ist die Lösung des BGH der pragmatisch richtige Weg. Nach § 196 BGB verjährt der Anspruch des Erwerbers auf Eigentumsübertragung in zehn Jahren. Wollte man den Vergütungsanspruch des Bauträgers hingegen gem. § 195 BGB nach drei Jahren verjähren lassen, könnte der Bauträger trotz verjährtem (und berechtigtem) Vergütungsanspruch die Eigentumsumschreibung auf den Erwerber durch ein Leistungsverweigerungsrecht nach § 320 BGB verhindern, bis der Vergütungsanspruch erfüllt ist. Die Bauträgerverträge könnten daher nicht beendet werden (vgl. BT-Drs. 14/7052, 179; Rn. 32 d. vorl. Urts.). Vor diesem Hintergrund und der Annahme des BGH, dass dem Bauträger ein Vergütungsanspruch zusteht, der jedenfalls auch die Gegenleistung für die von ihm – neben der Bauwerkerrichtung – geschuldeten Übertragung des Eigentums an dem Grundstück und damit eine Gegenleistung iSv § 196 BGB darstellt, ist es plausibel, insoweit einheitlich die speziellere Verjährungsregelung des § 196 BGB anzuwenden. Zwar wird zum Teil angenommen, dass die Schlussrate (nach vollständiger Fertigstellung) die Beseitigung aller Protokollmängel voraussetzt (vgl. KG BeckRS 2019, 16527 Rn. 26 = DNotZ 2019, 634 u. Hinw. auf OLG Hamm 3.7.2007 – 21 U 14/07, BeckRS 2008, 10111; BGH NZBau 2012, 34 (35) = NJW 2012, 56 Rn. 23), so dass deren Fälligkeit erst danach und Verjährung selten eintritt. Überwiegend wird jedoch gefordert, dass für die Schlussrate Abnahmefähigkeit vorliegen muss, also das Fehlen wesentlicher Mängel (vgl. BGH NZBau 2010, 426 (427) = NJW 2010, 1284 Rn. 17; NJW 1998, 2967 (2968); Grziwotz/Koebler BauträgerR-HdB/Zahn, 2. Aufl. 2022, Kap. 6 Rn. 145 mwN), weshalb bei unwesentlichen Mängeln Verjährung der Schlussrate drohen kann.

* Der Autor ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in der Kanzlei Rembert Rechtsanwälte PartmbB in Hamburg.

Fraglich ist, ob die Prämisse der Einheitlichkeit des Vergütungsanspruchs des Bauträgers seiner Aufspaltung auch dann entgegensteht, wenn die Parteien keinen einheitlichen Preis, sondern getrennt einen Kaufpreis für das Grundstück und eine Vergütung für die Bauleistung vereinbaren. Der BGH hat diesen Fall bisher nicht entschieden (vgl. BGHZ 72, 229 = NJW 1979, 156). Glöckner (Kleine-Möller/Merl/Glöckner PrivBauR-HdB/Glöckner, 6. Aufl. 2019, § 4 Rn. 33) hält eine Aufspaltung für denkbar, obwohl er einen Rückgriff auf die pauschale und nicht dem Vertragsrecht zuzurechnende Regelung des § 3 II MaBV ablehnt. Eine Aufteilung einzelner Bauabschnitte und die damit in § 3 II MaBV verbundenen Prozentsätze ist aber mit Ausnahme von deren Wegfall nicht zulässig (Pause/Vogel Bauträgerkauf u. Baumodelle, 7. Aufl. 2022, Kap. 4, Rn. 212, 215). Bei den in § 3 II 2 MaBV genannten Prozentsätzen handelt es sich um Höchstsätze, die nicht über-, sondern allenfalls unterschritten werden können (Marcks, Makler- u. Bauträgerverordnung, 10. Aufl. 2019, § 3 Rn. 24). Eine Aufteilung des Vergütungsanspruchs im Bauträgervertrag wäre daher nur nach § 3 II Nr. 1 MaBV für die sog. Grundstücksrate nach Beginn der Erdarbeiten iHv 30 % des Erwerbspreises (oder geringer) und für die Herstellungsverpflichtung nach § 3 II Nr. 2 MaBV möglich. In der Praxis wird der Bauträger einer entsprechenden vertraglichen Aufteilung seines Vergütungsanspruchs mit den für ihn ungünstigen Verjährungsfolgen aber nicht zustimmen.

Anm. d. Red.: Die in Rn. 36 zitierte Entscheidung BGH NJW 2023, 2942 – zu kaufvertraglichen Ansprüchen bei scheinbarer Mitveräußerung eines Flurstücks – bespricht Massari NJW 2023, 2916. Zur „Lagerbildung“ in einer GdWE infolge Gesellschafterstellung einzelner Wohnungseigentümer beim gewährleistungspflichtigen Bauträger s. BGH NZBau 2023, 730.

2 Aufzugseinbau in denkmalgeschütztem Jugendstil-Anwesen zwecks Barrierefreiheit

WEG §§ 18, 20 f., 44; BGB §§ 100, 275; GKG §§ 49, 63

1. Die Wohnungseigentümer können nach dem seit dem 1.12.2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht eine bauliche Veränderung grundsätzlich auch dann beschließen, wenn die Beschlussfassung die Zuweisung einer ausschließlichen Nutzungsbefugnis an dem dafür vorgesehenen Gemeinschaftseigentum zur Folge hat; einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer bedarf es hierfür nicht mehr (Abgrenzung zu Senat NZM 2017, 447 = ZWE 2017, 224 Rn. 30 ff.).

2. Eine bauliche Veränderung, die einem der in § 20 II 1 Nr. 1-4 WEG aufgeführten Zwecke dient, ist regelmäßig angemessen. Die Angemessenheit ist nur ausnahmsweise aufgrund außergewöhnlicher baulicher Gegebenheiten oder eines außergewöhnlichen Begehrens zu verneinen, wenn die bauliche Veränderung bei der Gesamtheit der Wohnungseigentümer zu Nachteilen führt, die bei wertender Betrachtung außer Verhältnis zu ihrem Zweck stehen. Nachteile, die typischerweise aufgrund einer privilegierten baulichen Veränderung eintreten, begründen regelmäßig nicht deren Unangemessenheit.

3. Die Darlegungs- und Beweislast für die tatsächlichen Umstände der Angemessenheit einer baulichen Veränderung iSd § 20 II 1 Nr. 1-4 WEG trägt der klagende Wohnungseigentümer; verlangt ein Wohnungseigentümer gem. § 20 II 1 Nr. 1-4 WEG die Ersetzung eines Grundlagenbeschlusses, muss er zur Begründung des Anspruchs darlegen, dass die bauliche Veränderung einem der gesetzlich privilegierten Zwecke dient. Be-

ruft sich die Gemeinschaft auf die Unangemessenheit der Maßnahme, trifft sie eine sekundäre Darlegungslast für nachteilige Umstände, die sich nicht bereits aus dem Begehren selbst ergeben.

4. Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage ist bei einer Maßnahme, die der Verwirklichung eines Zwecks iSd § 20 II 1 WEG dient, zumindest typischerweise nicht anzunehmen; der vom Gesetzgeber im gesamtgesellschaftlichen Interesse erstrebten Privilegierung bestimmter Kategorien von Maßnahmen ist bei der Prüfung, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, im Sinn eines Regel-Ausnahme-Verhältnisses Rechnung zu tragen.

5. Eine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers setzt voraus, dass die beabsichtigte Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfte (Fortführung von Senat NJW-RR 2020, 1022 Rn. 14).

BGH, Urt. v. 9.2.2024 – V ZR 244/22 (LG München I)

Zum Sachverhalt: Die Kl. sind Mitglieder der bekl. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Die Anlage besteht aus zwei zwischen 1911 und 1912 im Jugendstil errichteten Wohnhäusern und steht unter Denkmalschutz. Das Vorderhaus erhielt im Jahr 1983 den Fassadenpreis der Stadt München. Vorder- und Hinterhaus wurden nachträglich auf Höhe des Hochparterres mit einem Durchgang verbunden. Zwischen den Häusern befindet sich ein etwa 100 m² großer Innenhof. Dort stehen die Mülltonnen und es werden von den Bewohnern Fahrräder und Motorräder sowie Kinderwagen abgestellt. Die Wohneinheiten der Kl. liegen im 3. und 4. Obergeschoss des Hinterhauses, bei dem es sich um das ehemalige „Gesindehaus“ handelt. Dessen Fassade und das im Bereich zwischen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss weniger als 1 m breite Treppenhaus sind im Vergleich zum Vorderhaus eher schlicht gehalten. Ein Personenaufzug ist nur für das Vorderhaus vorhanden.

In der Eigentümerversammlung vom 26.7.2021 beantragten die nicht gehbehinderten Kl. erfolglos, die Verwaltung mit der Planung eines allgemein zugänglichen Personenaufzugs für das Hinterhaus zu beauftragen. Ein weiterer Antrag, ihnen hilfsweise und auf eigene Kosten die Errichtung eines Außenaufzugs am Treppenhaus des Hinterhauses als Zugang für Menschen mit Behinderungen zu gestatten, wurde ebenfalls abgelehnt.

Die Kl. beantragten mit ihrer Klage, soweit von Interesse, einen Beschluss über die Errichtung eines Aufzugs für das Hinterhaus gerichtlich zu ersetzen. Das AG München (10.2.2022 – 1294 C 13970/21, ZMR 2022, 510) hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Kl. hat das LG entschieden, dass auf Verlangen der Kl. beschlossen ist, dass am Hinterhaus auf der zum Innenhof gelegenen Seite ein Personenaufzug zu errichten ist (LG München I NZM 2023, 164).

Die vom LG zugelassene Revision ist im Ergebnis ohne Erfolg geblieben.

Aus den Gründen: [3] I. Das BerGer. meint, den Kl. stehe ein Anspruch auf Errichtung eines Personenaufzugs für das Hinterhaus gem. § 20 II 1 WEG zu. Deshalb sei ein entsprechender Grundlagenbeschluss gerichtlich zu ersetzen. Die Entscheidung über die konkrete Durchführung der Errichtung einschließlich der Ausführungsgestaltung und der Frage, wer den Aufzug errichten soll, verbleibe gem. § 20 II 2 WEG bei den Wohnungseigentümern. Die Errichtung eines Personenaufzugs diene dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen iSv § 20 II 1 Nr. 1 WEG und stelle eine angemessene Maßnahme dar. Mit dem Merkmal der Angemessenheit habe der Gesetzgeber bezweckt, im Einzelfall unangemessene Forderungen eines Wohnungseigentümers zurückweisen zu können. Die Unangemessenheit sei daher von der bekl. GdWE darzulegen und zu beweisen. Eine privilegierte Maßnahme unter Berufung auf deren Unange-