



Sonderinformation | BGH-Urteil: Verjährungsbeginn des Übereignungsanspruchs beim Grundstückskaufvertrag

Erst kürzlich hatten wir Ihnen via Sonderinformation von der Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) berichtet, dass der Kaufpreisanspruch eines Bauträgers, nicht bereits nach 3, sondern erst nach 10 Jahren verjährt (Urt. v. 07.12.2023 - Az.: VII ZR 231/22).

Mit Urteil vom 15.03.2024 hat der BGH nunmehr eine weitere Entscheidung zum Thema der Verjährung getroffen und klargestellt, dass die Verjährungsfrist für den Anspruch des Käufers auf Übereignung eines Grundstücks nicht zwingend mit Abschluss des Kaufvertrags beginnt, sondern erst, wenn der Anspruch fällig ist. Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zu Grunde:

Ein Verkäufer beantragte die Löschung einer im Jahr 2004 ins Grundbuch eingetragenen Auflassungsvormerkung, da er den zugrundeliegenden Übereignungsanspruch der Käuferin für verjährt hielt. Im Kaufvertrag hatten die Parteien vereinbart, dass die Käuferin den Antrag auf Auflassung nicht sofort stellen durfte, da der Verkäufer sich zuvor ein Ersatzgrundstück kaufen wollte. Die Käuferin zahlte - wie vereinbart - zunächst einen Teilbetrag, wurde jedoch nie zur Zahlung des Restkaufpreises aufgefordert. Erst nachdem der Verkäufer die Klage zur Löschung der Auflassungsvormerkung eingereicht hatte, hinterlegte die Käuferin den restlichen Kaufpreis.

Die Vorinstanzen entschieden im Interesse des Verkäufers, dass der Anspruch der Käuferin auf Übereignung verjährt sei. Denn: Die Verjährungsfrist habe bereits mit Abschluss des Kaufvertrages am 20.08.2004 begonnen, sodass die Verjährung genau zehn Jahre später, am 20.08.2014, eingetreten sei.

Diese Ansicht hält der BGH im Grundsatz für falsch. Er stellt klar, dass die Verjährungsfrist für den Übereignungsanspruch nicht zwingend mit Vertragsschluss, sondern mit der Fälligkeit des Anspruchs auf Eigentumsübertragung beginnt. Der BGH betonte zwar, dass grundsätzlich der Zeitpunkt des Vertragsschlusses für den Beginn der Verjährungsfrist maßgebend sei, da der Übereignungsanspruch in der Regel mit Abschluss des Kaufvertrags fällig wird. Dies ist jedoch anders zu beurteilen, wenn der Anspruch - wie im vorliegenden Fall - aufgrund einer vertraglichen Abrede erst zu einem späteren Zeitpunkt fällig werden soll.

Im Ergebnis sind damit - wie so oft - die konkreten Umstände des jeweiligen Einzelfalls maßgeblich und müssen für jeden Grundstückskaufvertrag gesondert geprüft werden.



Ihre Ansprechpartner.



Philip G. Wiljan

Partner,
Rechtsanwalt, LL.M.

philip.wiljan@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 821 570 58- 147



Dr. Christian Voit

Partner,
Rechtsanwalt

christian.voit@sonntag-partner.de
+49 821 570 58-0



Jana Leutloff

Partnerin,
Rechtsanwältin, LL.M.

jana.leutloff@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 821 570 58- 416



Daniel Michl

Rechtsanwalt

daniel.michl@sonntag-partner.de
+49 821 570 58-388

Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.:

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntagpartner.de/>