

Zur Verjährungsfrist bei Grundstücksgeschäften

Sohn verlangt Ersatz für den Ausbau des Hauses

Über zwanzig Jahre lang lebte der Sohn mit seiner Familie im Haus der Mutter - mietfrei. Von 1974 bis 1995 werkete er ständig am Haus herum, baute es aus und um und hielt es instand. 1995 übertrug die Mutter das Hausgrundstück seinen Kindern, also ihren Enkeln. Im notariellen Vertrag wurde festgehalten, dass alle Beteiligten den Wert der Leistungen des Sohnes für das Haus mit 60.000 DM veranschlagten.

Ein Jahr später forderte die Großmutter von den Enkeln wegen groben Undanks das Grundstück zurück und setzte dies vor Gericht durch. 2002 übertrug sie es einem weiteren Enkelkind. Vergeblich verlangte daraufhin der Sohn von der Mutter 60.000 DM, um "wenigstens nicht umsonst geschuftet zu haben". Das Landgericht Rottweil erklärte die Forderung für verjährt (13 S 334/05).

Im notariellen Vertrag von 1995 habe die Mutter seinen Anspruch in Höhe von 60.000 DM anerkannt. Das liege nun über sieben Jahre zurück. Für Grundstücksgeschäfte gelte zwar eine Verjährungsfrist von zehn Jahren (§ 196 BGB). Dieser Paragraph sei aber auf die Rückabwicklung einer Grundstücksübertragung nicht anzuwenden.

Die Zehnjahresfrist trage den Besonderheiten von Grundstücksgeschäften Rechnung: Denn dabei könnten viele Faktoren zu Zeitverzögerungen führen (Vermessungen, Katastereintragungen, Unbedenklichkeitsbescheinigung vom Finanzamt wegen der Grunderwerbssteuer usw.). Bei einer Rückübertragung könnten derartige Probleme nicht mehr auftreten. Hier gelte die übliche Verjährungsfrist von drei Jahren (§195 BGB).

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle:

<http://www.onlineurteile.de/urteil/zur-verjaehrungsfrist-bei-grundstuecksgeschaeften>