

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

II ZR 169/73

URTEIL

Verkündet am

8. Juli 1974

Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Dipl.-Ing. Heinz S., B.,
K. damm,

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. Dr.,
und Prof. Dr. -

gegen

den Architekten Joachim V., B., F. straße,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juli 1974 durch den Vorsitzenden Richter Stimpel und die Richter Dr. Schulze, Fleck, Dr. Tidow und Bundschuh

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Schlußurteil des 16. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 1. November 1973 aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Zum Sachverhalt wird zunächst auf das zwischen denselben Parteien ergangene und ebenfalls am 8. Juli 1974 verkündete Urteil in der Parallelsache II ZR 180/72 verwiesen, mit dem der Senat über die Revision des Beklagten gegen das Teilurteil vom 2. November 1972 entschieden hat.

Im vorliegenden Verfahren geht es um den noch in Höhe von 52.973,18 DM offenen Gebührenanspruch des Klägers für die Leistungen gemäß § 19 (1) c - f GOA, die er nicht mehr ausgeführt hat, nachdem ihm mit einem Anwaltsschreiben vom 13. November 1969 erklärt worden war, seine Tätigkeit sei erledigt. Das Berufungsgericht hat im Teilurteil hierin eine auch im Namen des Beklagten ausgesprochene

- 3 -

Kündigung gesehen und erwogen, daß der restliche Gebührenanspruch des Klägers nach § 649 BGB in Höhe von 60 % der vollen Gebühr abzüglich 40 % für ersparte Aufwendungen begründet sein könne, möglicherweise aber daran scheitere, daß behördliche Anordnungen eine Bebauung der Grundstücke D- - Straße - ganz verhindert oder ihre sinnvolle Ausnutzung nur im Rahmen eines größeren Bauvorhabens ermöglicht hätten. Unter Berufung auf solche Anordnungen hat der Beklagte weiterhin geltend gemacht, für die nicht erbrachten Architektenleistungen könne der Kläger jedenfalls wegen Unmöglichkeit dieser Leistungen keine Vergütung von ihm verlangen.

Unstreitig hatten die vom Beklagten zusätzlich beauftragten Architekten U und Dr. Jokisch E September 1969 erfahren, daß eine Neubebauung der Grundstücke D- Straße - nach Abriß der noch vorhandenen Gebäude vor der Planfeststellung für das gesamte Gebiet nicht in Frage komme (Teilurteil S. 6). Im Zusammenhang mit notariell beurkundeten Vereinbarungen vom 19. November 1969, durch die der Beklagte und andere Personen ihre Anteile an Gesellschaften, denen Grundstücke im Bezirk Kreuzberg gehörten, verkauften, war vorgesehen, diese Grundstücke in großem Rahmen insgesamt zu bebauen. Eine dementsprechende umfassende Planung der Architekten U und Dr. J von Anfang 1970 ging dahin, daß sie von einer Bebauung der Grundstücke D- Straße - absahen und sie als Park- und Grünflächen auswiesen, während die südlich davon gelegenen Grundstücke bebaut werden sollten. Hierbei spielte auch die Möglichkeit eine Rolle, daß die Grundstücke D- Straße - für die Trasse einer Stadtautobahn benötigt werden könnten (Teilurteil S. 7).



Inzwischen sind diese Grundstücke abgeräumt worden. Die Gegend, in der sie liegen, wurde zum Sanierungsgebiet erklärt. Zwischen den Parteien besteht Streit darüber, inwieweit sie jetzt bebaubar sind und bebaut werden.

Das Oberlandesgericht hat durch Schlußurteil den Beklagten und die Grundstücksgesellschaft K■■■■ mbH als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger weitere 52.973,18 DM zu zahlen. Mit der Revision, die der Kläger zurückzuweisen beantragt, möchte der Beklagte auch insoweit die Abweisung der Klage erreichen.

Entscheidungsgründe:

1. Im Teilurteil vom 2. November 1972, auf das in dem hier zu beurteilenden Schlußurteil Bezug genommen ist, hat das Berufungsgericht festgestellt, der Beklagte und T■■■■ hätten dem Kläger ungefähr mit den Worten: "Machen Sie die gesamte Planung, machen Sie die Bauvorlagen, machen Sie die Detaillierung mit den Bauzeichnungen, damit wir Ende des Jahres mit dem Bauvorhaben beginnen können", die Planungsarbeiten nach § 19 (1) a - f GOA für die Grundstücke D■■■■ Straße ■■■■ - ■■■■ übertragen. Es hat daraus unter anderem den Schluß gezogen, der Beklagte müsse als Mitglied einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, die er mit T■■■■ bis zur Eintragung der von beiden gegründeten Kommanditgesellschaft gebildet habe, die sich aus einem solchen Auftrag ergebenden Verpflichtungen erfüllen. Wie der Senat in seinem Urteil in der Parallelsache II ZR 180/72

näher dargelegt hat, ist die Entscheidung des Berufungsgerichts insoweit zwar in der Begründung zu beanstanden, im Ergebnis aber richtig, weil der Beklagte den Kläger jedenfalls nach dem entsprechend anwendbaren § 179 Abs. 1 BGB wie ein vollmachtloser Vertreter haftet. Die Ausführungen der Revision im vorliegenden Verfahren rechtfertigen keine andere Beurteilung.

Besonders zu erörtern ist hier nur der Einwand des Beklagten, die Parteien hätten verabredet, daß ein Architektenvertrag schriftlich niedergelegt werden sollte. Bereits im Teilurteil hat das Berufungsgericht eine solche Abrede unterstellt, sie aber dahin ausgelegt, der schriftliche Vertrag habe nicht erst Verpflichtungen begründen, sondern sie nur klarstellen sollen. Diese Auslegung sei schon deshalb geboten, weil der Kläger sofort habe tätig werden sollen und auch tätig geworden sei, der Beklagte gemeinsam mit T. Bauzeichnungen des Klägers unterschrieben habe und beide den Kläger zu weiterer Planungsarbeit angehalten hätten.

Zu Unrecht meint die Revision, diesen Ausführungen einen Verstoß gegen § 125 Satz 2 oder § 154 Abs. 2 BGB entnehmen zu können. Nach diesen Vorschriften ist es eine Frage der Auslegung, ob die Parteien die Gültigkeit des Vertrages von seiner in Aussicht genommenen Beurkundung abhängig gemacht haben oder nicht. Die Feststellung des Berufungsgerichts, daß dies nicht der Fall sei, beruht auf einer rechtlich einwandfreien Würdigung des Sachverhalts und ist daher den Angriffen der Revision entzogen. Sie wird nicht dadurch in Frage gestellt, daß bei größeren Bauvorhaben der Abschluß eines schriftlichen Architektenvertrages üblich sein mag.

Die von der Revision angeschnittene Frage der Beweislast ist hier unerheblich, da es das Berufungsgericht nicht auf die Beweislast abgestellt, sondern den Vertrag in einem bestimmten Sinne ausgelegt hat. Hierbei hat das Berufungsgericht auch nicht das Vorbringen des Beklagten übersehen, es wäre eine Torheit gewesen, einen vollständigen Architektenvertrag rechtsverbindlich abzuschließen, bevor über die Bebaubarkeit des Grundstücks Gewißheit bestanden habe. Es hat dieses Vorbringen gewürdigt, aber aus rechtlich fehlerfreien Erwägungen nicht für durchgreifend erachtet (Teilurteil S. 32/33). Das muß die Revision hinnehmen.

2. Die im Teilurteil offengebliebene Frage, ob der Beklagte unter dem Gesichtspunkt der Unmöglichkeit oder des Wegfalls der Geschäftsgrundlage nachträglich ganz oder teilweise von der Verpflichtung freigeworden ist, dem Kläger gemäß § 649 BGB die Leistungen nach § 19 (1) e - f GOA zu vergüten, die er infolge Kündigung des Vertrags durch das Anwaltsschreiben vom 13. November 1969 nicht mehr erbracht hat, verneint das Berufungsgericht nunmehr. Dabei geht es davon aus, daß bei Abschluß des Architektenvertrags Ende Februar 1969 eine Bebauung der Grundstücke D■■■■■ Straße ■■■ - ■■■ noch möglich gewesen sei. Es vermißt aber auch den Vortrag eines Sachverhalts, der den Schluß rechtfertige, daß eine Änderung der Verhältnisse nach Vertragsabschluß dem Beklagten und der (nach Ansicht des Berufungsgerichts in den Vertrag eingetretenen) GmbH "im Ergebnis ein nicht zumutbares Opfer auferlegen würde, wenn sie den Anspruch des Klägers auf Bezahlung des Gebührenanteils für nicht erbrachte Leistungen erfüllen müßten". Ein Bauherr, der, wie der Beklagte, seine Planung mit

Rücksicht auf behördliche Maßnahmen aufgabe und die zu Bauzwecken eben erst erworbenen Grundstücke an eine Gesellschaft weiterveräußere, die ein großes, den behördlichen Anordnungen angepaßtes Bauvorhaben durchführen wolle, werde durch die Honorarforderung des Architekten nur dann in nicht vertretbarer Weise belastet, wenn sein Vorhaben im ganzen zu einem erheblichen Verlustgeschäft geworden sei und der Verlust seine wirtschaftliche Existenz bedrohe. Dafür sei nichts vorgetragen.

Außerdem hätte der Beklagte bei der Veräußerung seiner Gesellschaftsanteile versuchen können und müssen zu erreichen, daß die mit dem Gesamtbauvorhaben betrauten Architekten U. und Dr. J. oder die Erwerber der Anteile ihn von den Ansprüchen des Klägers freistellten oder den Kläger an dem größeren Bauvorhaben angemessen beteiligten. Dafür, daß dies nicht möglich gewesen sei, fehle es ebenfalls an ausreichenden Behauptungen des Beklagten. Da hiernach nicht entscheidend sei, in welcher Weise die Grundstücke D. Straße - nach der Kündigung des Architektenvertrags durch öffentliche Anordnungen betroffen worden seien, brauche auf den Streit der Parteien hierüber nicht eingegangen zu werden.

Diese Ausführungen sind rechtlich nicht haltbar.

Nach dem Vortrag des Beklagten gemäß Schriftsatz vom 29. Oktober 1973 (insbes. S. 3 ff, 7 ff), auf den das Berufungsgericht insoweit nicht eingegangen und der deshalb für die Revisionsinstanz als wahr zu unterstellen ist, ist das im Sanierungsgebiet liegende Grundstück D. Straße in abseh-

barer Zeit nicht bebaubar; es soll im Baulandumlegungsverfahren auf den Sanierungsträger übergehen und für straßenbauliche Zwecke verwendet werden. Die Grundstücke D [REDACTED] Straße [REDACTED] / [REDACTED] und [REDACTED] konnten erst seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahre 1973 genutzt werden. Dazu hat der Beklagte weiter behauptet, nach den behördlichen Anordnungen sei eine isolierte Bebauung dieser Grundstücke nicht mehr möglich gewesen. Es sei nur noch eine einheitliche Planung und Bebauung des gesamten Bereichs am Kottbusser Tor in Betracht gekommen, wofür die finanziellen Möglichkeiten des Beklagten oder der von ihm vertretenen Gesellschaften nicht ausgereicht hätten. Deshalb hätten er und die anderen Grundstückseigentümer ihr Gelände an einen kapitalkräftigen Unternehmer veräußern müssen, der in der Lage gewesen sei, das Gesamtvorhaben zu verwirklichen.

Dieses Vorbringen könnte, wenn es richtig wäre, den Schluß rechtfertigen, die weitere Durchführung des Architektenauftrags sei durch einen von keiner Partei zu vertretenden Umstand unmöglich geworden und hierdurch sei der Honoraranspruch des Klägers für den noch ausstehenden Teil seiner Leistungen erloschen. Dazu würde es genügen, wenn aus der Sicht des Jahres 1969 die vorgesehene Bebauung der Grundstücke D [REDACTED] Straße [REDACTED] - [REDACTED] infolge behördlicher Baubeschränkungen endgültig undurchführbar oder jedenfalls so sehr in Frage gestellt oder in so weite Ferne gerückt erschienen wäre, daß dem Bauherrn ein Festhalten am Architektenvertrag nicht mehr hätte zugemutet werden können, zumal mit Rücksicht auf die Vergünstigungen des Berlinhilfegesetzes noch vor dem 31. Dezember 1969 mit den Bauarbeiten begonnen werden sollte (BGH, Urt. v. 9. 7. 55

- VI ZR 108/54, Schäfer/Finnern, Rspr. d. Bauausführung Z 3.01 Bl. 10, in LM BGB § 275 Nr. 7 nur teilweise abgedr.). Das war nach der Darstellung des Beklagten der Fall.

Hierzu brauchte der Beklagte nicht darzulegen, daß mit Rücksicht auf eine Bedrohung seiner wirtschaftlichen Existenz "die Voraussetzungen für die Notwendigkeit der Anpassung des Gebührenanspruchs des Klägers an die Änderung der Verhältnisse ... gegeben seien". Mit seiner gegenteiligen Auffassung vermengt das Berufungsgericht die Frage eines Wegfalls weiterer Gebührenansprüche des Klägers wegen Unmöglichkeit seiner Leistung, die sich nach dem Vortrag des Beklagten in erster Linie stellt, mit dem Gesichtspunkt einer Vertragsanpassung wegen Änderung der Geschäftsgrundlage.

Daß der Beklagte seine Gesellschaftsanteile veräußert hat und infolgedessen auch nicht mehr über die Baugrundstücke verfügen kann, schließt die Erheblichkeit seines Vorbringens nicht aus, da die Veräußerung nach seinem Vortrag gerade im Hinblick auf die bereits eingetretene oder sich abzeichnende Unmöglichkeit einer isolierten Bebauung seiner Grundstücke erfolgt, also nicht erst die Ursache für die Unmöglichkeit der Vertragserfüllung gewesen ist. Den Beklagten trifft auch nicht der Vorwurf des Berufungsgerichts, er habe es versäumt, im Zusammenhang mit dem Anteilsverkauf seine Verpflichtungen gegenüber dem Kläger auf andere abzuwälzen oder sich darum zu bemühen, daß der Kläger an der Durchführung des größeren Bauvorhabens beteiligt wurde. Der mit dem Kläger abgeschlossene Architektenvertrag beschränkte sich auf eine Bebauung der Grundstücke D [REDACTED] Straße [REDACTED] - [REDACTED]. Erwies sich dieses Vorhaben als undurchführbar, weil die behördlichen Planungen eine gesonderte

Bebauung dieser Grundstücke nicht zuließen, so verlor der Kläger den Anspruch auf eine Vergütung für seine noch ausstehenden Leistungen. Auf die Beteiligung an einem Bauvorhaben, das, wenn man dem Beklagten folgt, nach Art und Umfang von dem zwischen den Parteien vereinbarten wesentlich verschieden war und sich überdies zu einem erheblichen Teil auf Grundstücke erstreckte, die dem Beklagten oder den von ihm gegründeten Gesellschaften niemals gehört hatten, hatte der Kläger kein Anrecht (darin unterscheidet sich der vorliegende Fall von dem Sachverhalt, der Gegenstand des vom Berufungsgericht angeführten, bereits erwähnten BGH-Urteils vom 9. 7. 1955 war). Der Kläger konnte daher auch nicht verlangen, daß der Beklagte sich für ihn um eine solche Beteiligung bemühte.

3. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist hiernach erheblich, in welcher Weise die Grundstücke D[REDACTED] Straße [REDACTED] - [REDACTED] durch baubehördliche Anordnungen betroffen worden sind. Zur Klärung dieser Frage ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Stempel

Fleck

Richter am Bundesgerichtshof Dr. Schulze und Dr. Tido sind wegen Urlaubs, Richter am Bundesgerichtshof Bundschuh ist wegen Krankheit verhindert zu unterschreiben.

Stempel