

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 27/78

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am
20. April 1979
H e l l m a n n ,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Polizeibeamten Heinz S [REDACTED] ,
V [REDACTED] Straße [REDACTED] , A [REDACTED] ,

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Immobilienmakler Peter F [REDACTED] ,
E [REDACTED] , A [REDACTED] - R [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes
hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. April 1979
durch die Richter Dr. Hoegen, Knüfer, Rottmüller, Wolf
und Dr. Blumenröhr

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil
des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Köln vom 12. Januar 1978 wird zurückge-
wiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Revisions-
verfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit der am 24. März 1977 erhobenen Klage ver-
langt der Kläger vom Beklagten (Immobilienmakler) Rück-
zahlung von Maklerlohn aufgrund folgenden Sachverhalts:

Das 26,75 ar große Baugrundstück Vaalser Straße
in Aachen gehörte einer Erbengemeinschaft. Der Architekt
Ketteniss hatte im Einvernehmen mit den Eigentümern die
Pläne für eine Bebauung des Grundstücks mit fünf Ein-
familien-Häusern entworfen. Im September 1975 machte der
Beklagte dem Kläger ein schriftliches Angebot (Exposé
Nr. 7508), in dem es u.a. heißt:

- 3 -

"Wir erstellen in Aachen an der V[REDACTED] Straße fünf Einfamilien-Reihenhäuser. Die Grundstücke haben eine Größe von 420 qm bis 685 qm. Die Bau- und Baunebenkosten betragen je Haus einheitlich und garantiert 128.000,-- DM, so daß je nach Grundstücksgröße und -preis Gesamtkosten von 166.840,-- DM bis 184.370,-- DM entstehen. Die Maklerprovision beträgt 3 % der Gesamtkosten zuzüglich 11 % Mehrwertsteuer. Pläne, Baubeschreibung etc. können bei mir oder Herrn Architekt Ke[REDACTED] eingesehen werden. Wir stehen Ihnen beide für Rückfragen gerne zur Verfügung."

Am 19. September 1975 bestätigte der Kläger dem Beklagten schriftlich, daß ihm ein durch den Architekten Ke[REDACTED] noch zu erstellendes Einfamilien-Haus zum Gesamtpreis (einschließlich Grundstück und Garage) von 174.840,-- DM nachgewiesen worden sei; zugleich verpflichtete er sich, bei Abschluß des Kaufvertrages die vereinbarte Vermittlungsprovision von 5.822,17 DM zu zahlen.

Mit schriftlichem Kaufantrag vom 19. September 1975 erklärte der Kläger gegenüber dem Beklagten, daß er und seine Ehefrau sich als Käufer einer bestimmten Parzelle (455 qm; Kaufpreis 41.860,-- DM) bewürben, um hierauf gemäß den Plänen des Architekten Ke[REDACTED] ein Reihenhauses zu erstellen.

Durch notariellen Vertrag vom 3. Oktober 1975 kauften der Kläger und seine Ehefrau von der Erbengemeinschaft zu je 1/2 Anteil ein etwa 455 qm großes Teilstück des Grundbesitzes zum Preise von 92 DM/qm; der



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

im Vertrage genannte Kaufpreis von 41.860,-- DM erhöhte sich nach der Vermessung auf 42.136,-- DM. Die Käufer erklärten, daß sie das Grundstück zum Zwecke der Bebauung erwürben und daß sie es innerhalb von drei Jahren entsprechend den baurechtlichen Festsetzungen nutzen würden; eine ausdrückliche Architektenbindung enthält der Vertrag nicht. Der beurkundende Notar hatte die Vertragschließenden besonders darauf hingewiesen, daß alle Vereinbarungen beurkundungspflichtig seien und daß Nebenabreden außerhalb der Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages führen könnten.

Am 31. Oktober 1975 (Vortrag des Klägers) oder am 12. Dezember 1975 (Vortrag des Beklagten) schloß der Kläger mit dem Architekten Ke [REDACTED] nach Formular einen schriftlichen Einheits-Architektenvertrag. Mit ihm übertrug der Kläger als Bauherr dem Architekten die gesamte Bearbeitung der Pläne, die künstlerische, technische und geschäftliche Oberleitung über die Bauausführung und die Bauführung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage; als Architektenhonorar wurde eine Pauschale von 12.000,-- DM vereinbart. Der Kläger hat behauptet, die garantierten Bau- und Baunebenkosten seien um 34.606,85 DM überschritten worden.

Nach Abschluß des Grundstückskaufvertrages zahlte der Kläger an den Beklagten 5.822,17 DM (3,33 % von 174.840,-- DM Gesamtpreis für das nachgewiesene Hausgrundstück). 3,33 % von 42.136,-- DM Kaufpreis für das unbebaute Grundstück würden 1.403,13 DM, 3,33 % von 12.000,-- DM Architektenhonorar würden 399,60 DM betragen.

Das Haus wurde nach den Bauplänen und unter der Bauleitung des Architekten Ke [REDACTED] errichtet und von dem Kläger und dessen Ehefrau bezogen.

Der Kläger hat beantragt, den Beklagten zur Rückzahlung von 4.419,04 DM (5.822,17 DM minus 1.403,13 DM) nebst Zinsen zu verurteilen.

Der Beklagte hat um Klageabweisung gebeten.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgt der Kläger den Klageanspruch noch in Höhe von 4.019,44 DM nebst Zinsen weiter.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hat Ansprüche des Klägers unter den Gesichtspunkten des Garantievertrages und des Verschuldens beim Vertragsschluß rechtsfehlerfrei verneint. Insoweit greift auch die Revision das Berufungsurteil nicht an. Sie wendet sich jedoch dagegen, daß das Oberlandesgericht dem Kläger auch einen Bereicherungsanspruch nach § 812 BGB versagt hat. In diesem Zusammenhange zieht sie nicht in Zweifel, daß dem Beklagten ein Maklerlohn für seine auf Abschluß sowohl des Grundstückskaufvertrages als auch des Architektenvertrages gerichtete Tätigkeit zusteht (1.403,13 DM plus 399,60 DM = 1.802,73 DM). Mit der Revision verfolgt der Kläger den Klageanspruch lediglich insoweit weiter, als er im Vergleich zur gesamten Provisionsforderung

(5.822,17 DM) die beiden genannten Provisionsanteile (insgesamt 1.802,73 DM) übersteigt, also nur noch in Höhe von 4.019,44 DM.

2. Nach Auffassung des Berufungsgerichts beträgt der vom Kläger dem Beklagten geschuldete Maklerlohn insgesamt 5.822,17 DM. Diesen Betrag habe der Kläger am 19. September 1975 schriftlich versprochen. Die Parteien seien rechtlich nicht gehindert gewesen, den Wert des noch zu erstellenden Einfamilienhauses bei der Vereinbarung der Höhe des Maklerlohnes mit zu berücksichtigen, falls dies klar und eindeutig erfolge; das sei hier geschehen.

Diese Ausführungen des Tatrichters sind rechtlich bedenkenfrei und werden auch von der Revision nicht angegriffen.

3. a) Das Oberlandesgericht hat offengelassen, ob der Architektenvertrag vom 31. Oktober/12. Dezember 1975 wegen Verstoßes gegen Art. 10 § 3 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (BGBI I 1745 - MietrechtsverbesserungsG = MRVG) als unwirksam und damit auch die Maklerlohnvereinbarung vom 19. September 1975 nach § 134 BGB als nichtig anzusehen seien. Nach seiner Ansicht stünde einer Berufung des Klägers hierauf der Einwand der gegenwärtigen Arglist (§ 242 BGB) entgegen.

b) Hiergegen wendet sich die Revision. Sie hält einerseits den Architektenvertrag und den Maklervertrag insoweit gemäß § 134 BGB i.V.m. Art. 10 § 3

MRVG für nichtig, als sich das vereinbarte Honorar auf die Errichtung eines Hauses durch den Architekten Ke[REDACTED] bezogen habe; nach ihrer Ansicht steht andererseits dem Rückforderungsanspruch des Klägers der Einwand der Arglist nicht entgegen.

4. Es kann offenbleiben, ob die Auffassung der Revision zur Frage der Arglist zutrifft, insbesondere, ob dem Kläger bei Anwendung der Saldotheorie ein Überschuß von (5.822,17 DM minus 1.403,13 DM =) 4.019,44 DM verbliebe. Die Entscheidung des Berufungsgerichts stellt sich nämlich jedenfalls aus einem anderen Grunde im Ergebnis als richtig dar (§ 563 ZPO). Die von dem Kläger (und dessen Ehefrau) mit dem Beklagten als Makler, der Erbengemeinschaft als Grundstückseigentümerin und dem Architekten Ketteniss abgeschlossenen Verträge sind nicht nach Art. 10 § 3 MRVG oder wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot gemäß § 134 BGB nichtig.

a) Das Mietrechtsverbesserungsgesetz richtet sich gegen die den Wettbewerb unter Architekten (und Ingenieuren) beeinträchtigende Bindung des Bauherrn, sofern diese mit dem Erwerb des Baugrundstücks im Zusammenhang steht (BGHZ 70, 55, 59; 70, 262, 264; 71, 33, 37). Durch Art. 10 § 3 MRVG soll die Koppelung zwischen Grunderwerb und Architektenauftrag unterbunden werden (BGHZ 64, 173, 175). Im Zusammenhange mit dem Erwerb des Baugrundstücks steht jede Verpflichtung des Erwerbers zur Inanspruchnahme von Architektenleistungen, ohne die er rechtlich oder tatsächlich das Grundstück nicht hätte bekommen können (BGHZ 64, 173, 176; BGH WM 1978, 1324).

6

b) Hier hat sich der Kläger aber gerade nicht im Zusammenhange mit dem Erwerb des Teilgrundstücks rechtlich verpflichtet, ein Gebäude nach den von den Grundeigentümern vor dem Grundstücksverkauf eingeholten Plänen des Architekten Ke[REDACTED] zu errichten. Da das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - die vom Kläger geschlossenen Verträge nicht unter diesem rechtlichen Gesichtspunkt gewürdigt hat und inso- weit eine weitere Klärung des Sachverhalts durch den Tatrichter nicht mehr geboten ist, kann das Revisions- gericht die Prüfung nachholen und die maßgeblichen Ver- einbarungen der Beteiligten selbständig auslegen.

Der Grundstückskaufvertrag vom 3. Oktober 1975 enthält keine irgendwie geartete Bindung des Klägers (und dessen Ehefrau) an den Architekten Ke[REDACTED]; dieser war bei Vertragsschluß auch nicht zugegen. Die Käufer erklärten insoweit lediglich, daß sie das Grund- stück bebauen wollten. Zuvor, nämlich am 19. Septem- ber 1975, hatte der Kläger dem Beklagten zwar bestä- tigt, daß dieser ihm die Gelegenheit zum Erwerb eines von dem Architekten Ke[REDACTED] zu erstellenden Einfä- milienhauses nachgewiesen habe; eine Verpflichtung, ge- rade diesen Architekten zu nehmen, ist der Kläger in- dessen dadurch nicht eingegangen. In dem Kaufantrag vom 19. September 1975 schließlich äußerte der Kläger nur seine Absicht, auf der zu kaufenden Parzelle ein Reihenhaus nach den Plänen des Architekten Ke[REDACTED] zu errichten; von einer Bindung gegenüber dem Beklag- ten, dem Architekten oder den Verkäufern kann insoweit ohne weitere, hier nicht ersichtliche Anhaltspunkte ebenfalls nicht die Rede sein. Der Beklagte hat dem

Kläger (auch) die Möglichkeit zum Abschluß eines Architektenvertrages mit Ke [REDACTED] nachgewiesen und diesen Umstand sowie die früheren Planungsarbeiten des Architekten lediglich als Berechnungsgrundlage für die Provisionshöhe angesehen. Etwas anderes kann auch der Klageerwiderung vom 25. April 1977 nicht entnommen werden, wenn es dort auf Seite 5 heißt, das Bauvorhaben sei "wegen der Gesamtplanung und Mischkalkulation objekt- und damit indirekt ausführungsgebunden" gewesen. Damit hat der Beklagte keine rechtliche Verpflichtung des Klägers behauptet, den Architekten Ke [REDACTED] zu beauftragen. Vielmehr stellt dieser Vortrag lediglich einen Hinweis auf die für die Bemessung der Provision maßgebende wirtschaftliche Erwägung dar, daß der Beklagte dem Kläger die Möglichkeit eines Hausbaus nachgewiesen habe, bei dem die Kostenberechnung auf einer bestimmten Gesamtplanung und Mischkalkulation beruhte. Aus alledem folgt, daß der Kläger das Baugrundstück erhalten konnte und erhalten hat, ohne sich rechtlich an den Architekten Ke [REDACTED] binden zu müssen und gebunden zu haben. Daß er am 31. Oktober 1975 oder am 12. Dezember 1975 den Einheits-Architektenvertrag mit Ke [REDACTED] und nicht mit einem anderen Architekten abschloß, mag darauf beruht haben, daß Ke [REDACTED] die Pläne zu sämtlichen fünf Einfamilienhäusern entworfen hatte und durch seine Mitwirkung die einheitliche Gestaltung auch des Hauses des Klägers am besten gewährleistet schien. Diesem Umstand kommt aber keine Bedeutung mehr für die Beurteilung der zuvor begründeten Rechtsbeziehungen des Klägers zu den Grundeigentümern und zum Makler zu. Der Maklervertrag stellt somit weder selbst eine nach Art. 10 § 3 MRVG verbotene Vereinbarung dar, noch war er auf den Nachweis einer solchen Vereinbarung gerichtet.

5. Nach alledem stand dem Beklagten auch die restliche Provisionsforderung von 4.019,04 DM zu. Da insoweit ebenfalls kein Anspruch des Klägers nach § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB besteht, war dessen Revision als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Hoegen

Wolf

Knüfer

Dr. Blumenröhr

Rottmüller