

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 99/78

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

14. November 1979

S c h n u r r ,
Justizhauptsekretärin

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Kaufmanns Rainer S [REDACTED] , H [REDACTED]straße [REDACTED],
K [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Immobilienmaklerin Meta R [REDACTED],
S [REDACTED], L [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Oktober 1979 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Grell und die Richter Knüfer, Rottmüller, Dehner und Dr. Seidl

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 22. Mai 1978 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 26. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 5. Oktober 1977 wird, soweit dieses die Klage in Höhe von 3.569,54 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 2. Mai 1976 abgewiesen hat, zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin, eine Immobilienmaklerin, nimmt den Beklagten als Käufer eines unbebauten Grundstücks, auf dem dieser ein Reihenhaus errichten ließ, wegen angeblich geleisteter Maklerdienste in Anspruch.

- 3 -

In den Jahren 1975/1976 stand in der Gemarkung R[REDACTED] bei B[REDACTED] ein größeres Areal zusammenhängender Baugrundstücke, deren Parzellierung vorgesehen war, zum Verkauf. Der Architekt F[REDACTED] entwickelte einen Plan zur Errichtung von Reihenhäusern auf diesen Grundstücken. Nach der Behauptung der Klägerin fanden sich die Käufer in einer "Baugemeinschaft" zusammen. Nachdem bereits die ersten Interessenten Grundstückskaufverträge mit den Eigentümern abgeschlossen und sich zur Errichtung der Häuser an den Architekten F[REDACTED] gebunden hatten, interessierte sich auch der Beklagte für das Projekt. Am 12. Februar 1976 trafen die Parteien eine schriftliche Vereinbarung über "Vermittlungsgebühr" für das "Verkaufsobjekt" R[REDACTED], D[REDACTED]straße; die Gebühr sollte pauschal 5.000,-- DM betragen. Am 14. Februar 1976 unterzeichnete der Beklagte als Bauherr nach Absprache mit dem Ehemann der Klägerin eine mit "Baugemeinschaft P[REDACTED]weg/D[REDACTED]Weg" überschriebene Erklärung (nachstehend: Unterwerfungserklärung), in der er sich als Neuerwerber beim Kauf des Einzelgrundstücks der bestehenden Planung sowie der Ober- und Bauleitung des Architekten F[REDACTED] unterwarf und bestätigte, daß bestimmte von der Baugemeinschaft festgelegte Fassadengestaltungen und "Gewerke" grundsätzlich nicht geändert werden könnten. Nach der Behauptung der Klägerin betrug der Wert dieser Leistungen insgesamt 109.200,-- DM. Ebenfalls am 14. Februar 1976 beauftragte der Beklagte den Architekten F[REDACTED] mit sämtlichen für den Neubau erforderlichen Architektenleistungen. Durch notariellen Vertrag vom 4. März 1976 kaufte der Beklagte von den in dem Vertrag genannten Eigentümern das für ihn vorgesehene Baugrundstück zum Preise von 43.761,67 DM.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Das Bauvorhaben ist nach Maßgabe des Architektenvertrages vom 14. Februar 1976 in Verbindung mit der Unterwerfungserklärung des Beklagten vom selben Tage durchgeführt worden.

Mit der Klage hat die Klägerin vom Beklagten die Zahlung der in der Vereinbarung vom 12. Februar 1976 vorgesehenen Provision von 5.000,-- DM (nebst Zinsen) verlangt. Nach Klageerhebung zahlte der Beklagte am 9. Juli 1976 den Betrag von 1.312,85 DM als nach seiner Ansicht auf die Vermittlung des unbebauten Grundstücks entfallenden Provisionsanteil. Die Zahlung des Restbetrages von 3.687,15 DM lehnte er ab.

Das Landgericht hat den Beklagten zur Zahlung einer Provision für die Vermittlung des unbebauten Grundstücks in Höhe von 1.430,46 DM (nebst Zinsen) abzüglich der am 9. Juli 1976 gezahlten 1.312,85 DM verurteilt und die weitergehende Klage in Höhe von 3.569,54 DM abgewiesen.

Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht unter Abweisung eines Teiles des Zinsanspruchs den Beklagten zur Zahlung weiterer 3.569,54 DM nebst Zinsen verurteilt.

Mit der zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte den Antrag auf Abweisung dieses Zahlungsanspruchs weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision des Beklagten führt zur Abweisung der restlichen Zahlungsklage.

1. a) Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch dem Grunde nach aus der Vereinbarung der Parteien vom 12. Februar 1976 herzuleiten, nach welcher der Beklagte als Auftraggeber an die Klägerin als Immobilienmaklerin für die Vermittlung des Verkaufsobjektes R██████, D██████straße ████████, eine Gebühr von pauschal 5.000,-- DM habe zahlen sollen (§ 652 Abs. 1 Satz 1 BGB). Das Zahlungsversprechen habe sich sowohl auf den Vertrag über den Ankauf des unbebauten Grundstücks wie auf die als "Baugemeinschaftsvertrag" bezeichnete Unterwerfungserklärung und den Architektenvertrag bezogen. Die Klägerin habe den Grundstückskaufvertrag vom 4. März 1976 für den Beklagten vermittelt (Kaufpreis: 43.761,67 DM) und die sich hierauf beziehende Provision von 1.430,46 DM verdient. Dem stehe 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 (- BGBl I 1745, 1749 - MietrechtsverbesserungsG = MRVG -) nicht entgegen, wie sich aus dessen Satz 2 ergebe.

b) Diese Ausführungen sind rechtsfehlerfrei und werden von den Parteien im Revisionsverfahren auch nicht in Zweifel gezogen.

2. a) Nach Ansicht des Oberlandesgerichts steht der Klägerin auch die restliche Provision zu, weil sie dem Beklagten ebenfalls die einheitliche Planung und Ausführung des Bauvorhabens durch den Architekten F██████ verschafft habe. Zwar habe die Unterwerfungserklärung des Beklagten ebenso wie der Architektenvertrag (beide vom 14. Februar 1976) gegen Art. 10 § 3 Satz 1 MRVG ver-

stoßen, wonach eine Vereinbarung, durch die der Erwerber eines Grundstücks sich im Zusammenhange mit dem Erwerb verpflichtet, bei der Planung oder Ausführung eines Bauwerkes auf dem Grundstück die Leistungen eines bestimmten Architekten in Anspruch zu nehmen, unwirksam sei. Gleichwohl könne sich der Beklagte auf die Nichtigkeit nicht berufen. Das Bauvorhaben sei nach den in der Unterwerfungserklärung und im Architektenvertrag genannten Bedingungen ohne Anstände durchgeführt worden. Die einheitliche Ausführung der Reihenhausanlage habe dem Beklagten erfahrungsgemäß technisch-wirtschaftliche Vorteile verschafft. Er habe im wirtschaftlichen Ergebnis das erlangt, was ihm eine Vermittlungsgebühr von insgesamt 5.000,-- DM wert gewesen sei. Da die Maklerprovision grundsätzlich mit dem Erreichen des vom Auftraggeber angestrebten Zieles verdient sei, stehe es mit Treu und Glauben unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten nicht in Einklang, wenn der Beklagte nunmehr wegen "Nichtzustandekommens" des Geschäftes die versprochene Vergütung der Klägerin vorenthalte. Er würde damit einseitigen Nutzen aus dem Geschäft ziehen, während die Klägerin überwiegend leer ausginge, obwohl sie dem Beklagten alle von ihm durch den Maklervertrag gewünschten Leistungen verschafft habe. Diesem Ergebnis ständen Sinn und Zweck des Art. 10 § 3 Satz 1 MRVG nicht entgegen.

b) Es kann dahinstehen, ob der Klagevortrag überhaupt die Annahme rechtfertigt, die Klägerin habe im Interesse des Beklagten gleichermaßen auf die Abgabe der Unterwerfungserklärung und den Abschluß des Architektenvertrages gegenüber der "anderen" Seite hingewirkt und dadurch eine von dem Werte der von der Baugemeinschaft festgelegten Leistungen (109.200,-- DM) abhängige weitere

Provision (3.569,54 DM) verdient. Selbst wenn die Klägerin auch insoweit für den Beklagten vermittelnd tätig geworden wäre, könnte sie gleichwohl keine Zahlung verlangen.

Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht nämlich angenommen, daß die Unterwerfungserklärung und der Architektenvertrag nach Art. 10 § 3 Satz 1 MRVG unwirksam gewesen sind. Der Beklagte hätte ohne Verpflichtung zur Inanspruchnahme des Architekten F. das Grundstück nicht erwerben können. Entgegen der Ansicht des Oberlandesgerichts ist der Beklagte jedoch nicht aus Rechtsgründen gehindert, sich auf die Nichtigkeit zu berufen.

Das Mietrechtsverbesserungsgesetz richtet sich gegen jede den Wettbewerb unter Architekten (und Ingenieuren) beeinträchtigende Bindung des Bauherrn, sofern diese mit dem Erwerb des Baugrundstücks im Zusammenhange steht; es soll die Koppelung zwischen Grunderwerb und Architektenauftrag unterbinden. Ein auf den Nachweis oder auf die Vermittlung einer derartigen Abrede gerichteter Maklervertrag kann selbst eine nach Art. 10 § 3 Satz 1 MRVG verbotene Vereinbarung darstellen und damit nach § 134 BGB als nichtig anzusehen sein (BGH WM 1979, 759). Aber auch bei Wirksamkeit des Maklervertrages ist ein Provisionsanspruch im Sinne des § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht gegeben, wenn dieser sich wie hier auf einen nichtigen Architektenvertrag gründet (BGHZ 70, 55, 57). Zu einem anderen Ergebnis führt, jedenfalls bei einem Sachverhalt wie dem vorliegenden, auch die Beachtung des Grundsatzes von Treu und Glauben nicht. Nach dem insoweit übereinstimmenden Parteivortrag ging der Beklagte als Auftraggeber

(ebenso wie die Klägerin als Maklerin) während der maßgeblichen Zeit von der Rechtswirksamkeit der Unterwerfungserklärung und des Architektenvertrages aus; erst nach vollständiger Durchführung des Bauvorhabens erfuhr der Beklagte von deren (möglicher) Nichtigkeit. Nach den Vorstellungen der Parteien war bis dahin die Klägerin Gläubigerin, der Beklagte Schuldner des auf jene Leistungen entfallenden Provisionsanteils. Der Beklagte hätte sich bis zuletzt nur durch Vertragsbruch der Architektenbindung entziehen können; das war auch die Auffassung der Klägerin.

Daran ändern die vom Berufungsgericht für seine Ansicht ins Feld geführten Gesichtspunkte nichts. Die Würdigung des Oberlandesgerichts, der Beklagte habe im wirtschaftlichen Ergebnis das erlangt, was ihm eine Vermittlungsgebühr von 5.000,-- DM wert gewesen sei, läßt dessen gesetzlich begründete Weigerung, die weitere Provision von 3.569,54 DM zu zahlen, noch nicht als treuwidrig erscheinen. Ebenso ist der Hinweis zu beurteilen, die einheitliche Ausführung der Reihenhausanlage habe dem Beklagten erfahrungsgemäß gewisse technisch-wirtschaftliche Vorteile verschafft. Die Feststellungen des angefochtenen Urteils erlauben nicht den Schluß, der Beklagte handle gegenüber der Klägerin treuwidrig, wenn er die mit der Durchführung des Bauvorhabens notwendigerweise verbundenen Vorteile behalten, der Maklerin aber die versprochene Vergütung zum Teil nicht zahlen wolle. Die vom Berufungsgericht in diesem Zusammenhange angeführten Entscheidungen (RGZ 135, 374, 376 ff.; 161, 52, 59; BGH LM BGB § 154 Nr. 2 = MDR 1954, 217 = BB 1954, 143) betreffen andere, nicht vergleichbare Sach-

verhalte. Ausschlaggebend ist insoweit, daß erst durch den wirksamen Abschluß eines Hauptvertrages, aus dem klagbare Ansprüche hergeleitet werden können, die Provision des Maklers verdient ist. Daran fehlt es hier. Der Beklagte kann grundsätzlich gegenüber F[REDACTED] die Unwirksamkeit des Architektenvertrages auch dann geltend machen, wenn er dessen Leistungen entgegengenommen hat. Daß der Beklagte den Architekten F[REDACTED] ohne Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag (nachträglich) erneut und damit rechtswirksam hätte beauftragen können (§ 141 BGB), ist unerheblich.

Dr. Grell

Knüfer

Rottmüller

Dehner

Dr. Seidl