

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: zu II ja

Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971, BGBl 1745, Artikel 10 § 3.

Das sog. Koppelungsverbot des Artikels 10 § 3 MRVG betrifft nur solche Architektenbindungen, die seit dem Inkrafttreten des Gesetzes (5. November 1971) vereinbart worden sind (im Anschluß an BGHZ 60, 28).

BGH, Urt.v. 10. Februar 1977 - VII ZR 118/75 - OLG Düsseldorf
LG Wuppertal

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 118/75

URTEIL

Verkündet am

10. Februar 1977

Werner,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Apothekers Dieter D [REDACTED],
2. seiner Ehefrau Brigitte D [REDACTED] geb. G [REDACTED],
beide W [REDACTED]-S [REDACTED], S [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger und
Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Architekten Ingenieur Werner H [REDACTED],
W [REDACTED], Da [REDACTED]weg [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Februar 1977 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Dr. Recken, Doerry, Bliesener und Obenhaus

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 21. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom 18. März 1975 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch Vertrag vom 16. November 1965 erwarben die Beklagten das Grundstück S [REDACTED] Straße [REDACTED] in W [REDACTED] [REDACTED]. Der Kauf kam durch Vermittlung des Klägers zustande.

In § 2 des in Anwesenheit des Klägers beurkundeten Vertrages heißt es unter der Überschrift "Architektenbindung", daß das Grundstück "zwecks Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses" gekauft werde und daß "Planung und Bauleitung ... bei dem Architekten, Herrn Werner H [REDACTED]" (dem Kläger) lägen. Absatz 2 dieser Bestimmung lautet:



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



"Die Käufer erkennen diese Architektenbindung ausdrücklich an. Alle Gebührenansprüche des Herrn Architekten H[REDACTED] entstehen derart, daß dieser einen unmittelbaren Anspruch gegen die Käufer erhält."

Das Grundstück wurde zunächst nicht bebaut. Im Jahre 1967 erwarb die Beklagte zu 2 das Nachbargrundstück S[REDACTED] Straße [REDACTED], auf dem der Beklagte zu 1 schon bisher eine Apotheke betrieben hatte.

Später beauftragten die Beklagten einen anderen Architekten, und zwar mit der einheitlichen Bebauung beider Grundstücke. Die Genehmigung hierzu beantragten sie im September 1970, ausgeführt wurde ihr Vorhaben seit 1972.

Der Kläger erfuhr hiervon im März 1972. Mit Schreiben vom 14. März 1972 erhob er Ansprüche aus der "Beauftragung ... im Zuge des Kaufvertrages vom 16.11.1965."

Die Beklagten ließen dem Kläger alsbald erwidern, daß die Architektenbindung nach Artikel 10 § 3 des Gesetzes vom 4. November 1971 (BGBl I 1745) nichtig sei.

Der Kläger antwortete zunächst nicht. Nachdem der erkennende Senat durch Urteil vom 7. Dezember 1972 entschieden hatte, daß dieses Gesetz "abgeschlossene Tatbestände" nicht erfaßt (BGHZ 60, 28), forderte der Kläger mit Schreiben vom 6. März 1973 Schadensersatz. Mit seiner am 2. Mai 1973 erhobenen Klage hat er 17.520 DM nebst Prozeßzinsen beansprucht.

Landgericht und Oberlandesgericht haben seinen Anträgen stattgegeben. Mit der - zugelassenen - Revision, um deren Zurückweisung der Kläger bittet, erstreben die Beklagten weiterhin die Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hatten die Beklagten sich schon während der Verhandlungen über den Kauf des Grundstücks S [REDACTED] Straße [REDACTED] und dann anlässlich der Beurkundung vom 25. November 1965 durch einen Vorvertrag gegenüber dem Kläger verpflichten wollen, diesen mit sämtlichen Architektenleistungen zu beauftragen, die bei der Bebauung des damals erworbenen Grundstücks notwendig werden würden. Jedenfalls aber hätten sie sich in § 2 des Kaufvertrages zugunsten des Klägers (§ 328 BGB) zu einer derartigen Bindung bereit erklärt.

Das läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen und wird von der Revision auch hingenommen.

2. Diese Architektenbindung war nach Ansicht des Berufungsgerichts wirksam. Im Anschluß an die Rechtsprechung des erkennenden Senats (BGHZ 60, 28, 32 ff) hält es die Vereinbarungen nicht schon deshalb für nichtig, weil sie nach Auffassung der Architektenverbände standeswidrig sind (ebenso Custodis, DNotZ 1973, 526, 531 und wohl auch Neuenfeld, Handbuch des Architektenrechts, II A b Anm. 14). Andere Umstände, welche die Bindung zu

jener Zeit als Verstoß gegen die guten Sitten und damit nach § 138 Abs. 1 BGB als nichtig erscheinen lassen könnten, seien nicht hervorgetreten. Der Kläger habe, wie das Berufungsgericht in eingehender Würdigung der Beweisaufnahme darlegt, sich den Beklagten nicht aufge-drängt, die Architektenbindung sei ihnen nicht aufge-zwungen worden. Der Kläger habe zwar das Grundstück ver-mittelt; die Beklagten hätten sich aber "freiwillig", d.h. nach dem Zusammenhang der Urteilsgründe "von sich aus", zur künftigen Inanspruchnahme des Klägers erboten. Die in den Kaufvertrag aufgenommene Bindungsklausel kön-ne von dem beurkundenden Notar angeregt worden sein.

Die im Revisionsverfahren uneingeschränkt nachprüf-bare Frage, ob ein Rechtsgeschäft gegen die guten Sitten verstößt (BGH Urteil vom 14. Juli 1969 - VIII ZR 245/67 = WM 1969, 1255, 1257), hat das Berufungsgericht damit zutreffend beantwortet. Die Revision bringt denn auch hierzu nichts weiter vor.

3. Die danach im Jahre 1965 rechtswirksam begrün-dete Verpflichtung der Beklagten ist, wie das Berufungs-gericht weiter annimmt, vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Archi-tektenleistungen vom 4. November 1971 weder einverständ-lich aufgehoben noch von den Beklagten gekündigt worden. Diese hätten dem Kläger zwar Ende 1967/Anfang 1968 den Erwerb des Nachbargrundstücks S[REDACTED] Straße [REDACTED] mit-geteilt und dabei erklärt, daß nunmehr für die Verwirk-lichung von Bauabsichten kein Geld vorhanden sei; die von den Parteien bei jener Gelegenheit und späterhin geführ-ten Gespräche zeigten aber, daß die Beklagten sich da-mals noch der Architektenbindung durchaus bewußt gewe-sen seien.

Auch das ist nicht zu beanstanden. Die Vorschrift des § 286 ZPO hat das Berufungsgericht bei dieser Würdigung nicht verletzt (§ 565 a ZPO).

4. Zutreffend führt das Berufungsgericht ferner aus, daß die Verpflichtung der Beklagten zum Abschluß eines Architektenvertrages durch den Kauf des Nachbargrundstücks S[REDACTED] Straße [REDACTED] im Jahre 1967 nicht gegenstandslos geworden ist. Mit Recht läßt es offen, ob die Geschäftsgrundlage der Architektenbindung hätte fortfallen können, weil jetzt eine einheitliche Bebauung beider Grundstücke möglich wurde: Eine Lösung aus der Architektenbindung kam hier nur durch Kündigung gemäß § 649 BGB in Betracht; diese haben die Beklagten aber damals nicht ausgesprochen.

a) Entgegen der Ansicht der Revision macht es keinen durchgreifenden Unterschied, ob die Parteien schon einen allein das Grundstück S[REDACTED] Straße [REDACTED] betreffenden Architektenvertrag geschlossen hatten oder ob die Beklagten - sei es aus Vorvertrag, sei es aufgrund Vertrages zugunsten eines Dritten - zum Abschluß eines solchen Vertrages verpflichtet waren. In jedem Falle war der Inhalt des künftigen Vertrages hinreichend bestimmt: Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts sollte der Kläger "die schönste Apotheke in W[REDACTED]" bauen; ungewiß war nur, wann das geschehen werde. Nur insoweit stand der endgültigen Vereinbarung ein Hindernis - hier tatsächlicher Art (vgl. BGH NJW 1962, 1812, 1813) - entgegen.

b) Die Dinge liegen daher letztlich nicht anders, als wenn der Kläger schon aufgrund eines endgültigen Architektenvertrages beauftragt gewesen wäre, auf dem Grundstück S [REDACTED] Straße [REDACTED] eine Apotheke zu planen und dann deren Bau zu überwachen. Die Vereinbarung betraf zwar nur dieses eine Grundstück. Entschlossen sich die Beklagten aber, nunmehr beide Grundstücke als eine Einheit zu bebauen, so standen sie vor der von ihnen selbst herbeigeführten Alternative, entweder dem Kläger sämtliche Architektenleistungen anzubieten oder, was in entsprechender Anwendung des § 649 BGB möglich gewesen wäre, den Vertrag mit den sich hieraus ergebenden Folgen zu kündigen. Insoweit besteht kein sachlicher Unterschied zu dem häufig zu beobachtenden Fall, daß der Bauherr seine Absichten ändert und sich deshalb fragen muß, ob er bei seinem bisherigen Architekten bleiben oder einen anderen, ihm für die neue Aufgabe geeigneter erscheinenden Architekten beauftragen soll.

c) Dahinstehen kann unter diesen Umständen, ob von einer Änderung der Geschäftsgrundlage überhaupt die Rede sein darf. Mit Recht nimmt das Berufungsgericht jedenfalls an, daß die von den Beklagten begehrte Aufhebung der Architektenbindung bei der danach notwendigen Anpassung der Vertragsbeziehungen nur über eine dem § 649 BGB entsprechende, den Beklagten also ohnehin mögliche Kündigung hätte führen können. Ob der Kläger auch zur Zusammenarbeit mit dem Architekten Sc [REDACTED] verpflichtet gewesen wäre, braucht der Senat nicht zu entscheiden: Nach ihrer eigenen Darstellung haben die Beklagten den Kläger hierzu erst aufgefordert, als der Bauantrag bereits eingereicht, die Planung also im

wesentlichen abgeschlossen war. Damals war, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, die von den Beklagten angebotene Zusammenarbeit für den Kläger nicht mehr zumutbar.

II.

Auch das schon erwähnte, am 5. November 1971 in Kraft getretene Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts ... sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MRVG) hat die Architektenbindung nicht beseitigt. Nach Artikel 10 § 3 MRVG ist zwar eine Vereinbarung unwirksam, durch die der Erwerber eines Grundstücks sich im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichtet, bei der Planung oder Ausführung eines Bauwerks auf dem Grundstück Leistungen eines bestimmten Ingenieurs oder Architekten in Anspruch zu nehmen; und diese Vorschrift greift auch dann ein, wenn die Verpflichtung nur in einem Vorvertrag eingegangen worden ist (Senatsurteil BGHZ 64, 173, 176). Das Berufungsgericht verneint aber mit Recht die Anwendbarkeit dieses Gesetzes auf den vorliegenden Sachverhalt. Was die Revision dagegen vorbringt, bleibt ohne Erfolg.

1. Der Senat hat bereits in seinem Urteil BGHZ 60, 28, 30 ff hervorgehoben, daß dem Gesetz keine Rückwirkung zukommt, und im einzelnen begründet, daß und weshalb es abgeschlossene, der Vergangenheit angehörende Tatbestände nicht erfaßt. Daran ist festzuhalten (vgl. dazu auch Völker, NJW 1973, 989).

2. Die Revision geht davon auch aus. Sie zieht den Beklagten günstige Schlüsse jedoch daraus, daß es zum endgültigen Architektenvertrag nicht gekommen ist. Damit handele es sich um einen noch "nicht abgeschlossenen Sachverhalt". Wäre die Architektenbindung weiterhin wirksam und könne sie im Falle ihrer Übergehung Ersatzansprüche begründen, so würde sie auch nach Inkrafttreten des MRVG noch den Wettbewerb beschränken. Das widerspreche dem Zweck des Gesetzes.

Diese Erwägungen greifen nicht durch.

a) Der von der Revision betonte Unterschied zwischen Vorvertrag oder Vertrag zugunsten eines Dritten einerseits und Hauptvertrag andererseits ist auch hier ohne Belang: Hätten die Parteien im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks auch einen Architektenvertrag geschlossen, wäre der Wettbewerb nicht minder beeinträchtigt gewesen. Auch dann hätten die Beklagten bedenken müssen, daß sie sich aus der einmal übernommenen Verpflichtung nicht ohne weiteres lösen konnten.

b) Entscheidend ist deshalb nur, ob das MRVG auch Tatbestände erfaßt, in denen die Architektenbindung - gleich auf welchem Rechtsgrunde beruhend - zwar schon vor Inkrafttreten des Gesetzes eingegangen worden ist, in denen die geschuldeten oder noch zu übertragenden Architektenleistungen aber entweder vollständig oder nur teilweise erst nach diesem Zeitpunkt zu erbringen sind.

Das ist zu verneinen. Das sog. Koppelungsverbot des Art. 10 § 3 BRVG betrifft nur solche Architektenbin-

dungen, die erst seit dem 5. November 1971 vereinbart worden sind.

Im Schrifttum wird allerdings auch eine andere Auffassung vertreten. Kroppen (BauR 1974, 174, 177/178) nimmt für die hier in Rede stehenden Fälle an, daß das Koppelungsverbot lediglich ein ohnehin vorhandenes Unternehmerrisiko realisiere; es handele sich nur um eine "unechte", verfassungsrechtlich zulässige und nach Sinn und Zweck des Gesetzes auch erforderliche Rückwirkung.

Das ist indessen nicht richtig. Hätte das MRVG auch hier zu gelten, würde es "echte Rückwirkung" äußern und insoweit gegen das Rechtsstaatsprinzip sowie - wegen seiner enteignenden Auswirkung - gegen Artikel 14 Abs. 3 GG verstoßen. Das hat der Gesetzgeber nicht gewollt.

aa) "Unechte Rückwirkung" hat ein Gesetz, dessen Normen zwar unmittelbar nur auf gegenwärtige, noch nicht abgeschlossene Sachverhalte für die Zukunft einwirken, die aber die betroffene Rechtsposition damit zugleich nachträglich im ganzen entwerten. Diese Rückwirkung ist grundsätzlich nicht zu beanstanden; unbeachtlich ist sie nur, wenn der Bürger mit ihr nicht zu rechnen brauchte und sein Vertrauensschutz billigerweise Rücksichtnahme beanspruchen darf (BVerfGE 14, 288, 197 ff = NJW 1963, 29, 30). "Echte Rückwirkung" liegt dagegen vor, wenn in abgewinkelte, der Vergangenheit angehörende Tatbestände eingegriffen wird (BVerfG aaO); sie ist in aller Regel mit dem Rechtsstaatsprinzip unvereinbar (BVerfGE 32, 111, 123 mit Nachw.; Senatsurteil BGHZ 60, 28, 30).

bb) So liegen die Dinge hier. Der Kläger hatte, was auch Kroppen (aaO S. 176) nicht verkennt, mit der Architektenbindung einen vermögenswerten Anspruch auf Übertragung der Architektenleistungen erlangt. Hätten die Beklagten die Vertragserfüllung alsbald verweigert, wären sie sogleich zum Schadensersatz verpflichtet gewesen und entsprechend verurteilt worden. Dabei kann auch in diesem Zusammenhang offen bleiben, ob der Kläger seinen Anspruch wegen Nichterfüllung des Vorvertrages hätte durchsetzen können (vgl. BGH NJW 1963, 1247 Nr. 2) oder ob dieser Anspruch, wovon der erkennende Senat in dem Urteil BGHZ 60, 28 auszugehen hatte (insoweit nur in WM 1973, 172 abgedruckt), wegen Verletzung des Vertrages zugunsten eines Dritten begründet gewesen wäre.

Ist aber eine derart gesicherte Vermögenslage vorhanden gewesen, so geht es nicht nur um ein vom Kläger zu tragendes Unternehmerrisiko. Der Anspruch auf Übertragung von Architektenleistungen bildet einen im verfassungsrechtlichen Sinne schon vor Inkrafttreten des MRVG "abgeschlossenen Tatbestand". Ausschlaggebend ist, daß das Gesetz eindeutig in die Zukunft gerichtet ist (BGHZ 60, 28, 31). Es erfaßt nur solche Architektenbindungen, die nach seinem Inkrafttreten vereinbart worden sind. Der Entscheidung BGHZ 60, 28 ist nicht zu entnehmen, daß der Senat etwa den damals zugrunde liegenden Fall, daß das Bauvorhaben schon vor Inkrafttreten des Gesetzes durchgeführt war (aaO S. 31), als einzigen möglichen Fall eines "abgeschlossenen Sachverhalts" angesehen habe. Hier ist die Rechtslage nicht anders, als wenn die Beklagten das Grundstück veräußert und sich auf diese Weise die Erfüllung ihrer dem Kläger

gegenüber eingegangenen Verpflichtungen unmöglich gemacht hätten.

cc) Wäre die Bindung unwirksam, so verstieße das Gesetz zudem, wie Völker zutreffend hervorhebt (NJW 1973, 989), gegen die Eigentumsgarantie des Artikels 14 GG. Daß der Gesetzgeber dieses Ergebnis hätte in Kauf nehmen wollen, ist nicht anzunehmen. Das Eigentum unterliegt zwar der Sozialbindung; ein dem Kläger einmal zugestellter Anspruch darf ihm aber nicht deshalb genommen werden, weil die Architektenbindung von seiner Berufsorganisation als standeswidrig betrachtet wurde und die im MRVG getroffene Regelung nicht außerhalb jeder Vorhersehbarkeit lag (vgl. Kroppen, aaO S. 176). Die Gewährleistung des Eigentums bedeutet zwar hier für eine Übergangszeit eine unerwünschte, jetzt allenfalls noch geringfügige Einschränkung des Wettbewerbs; das muß aber hingenommen werden.

dd) Die hier vertretene Auffassung führt schließlich auch allein zu einem für die Praxis brauchbaren Ergebnis. Der Vorschlag Kroppens (aaO S. 178), daß vor dem Inkrafttreten des MRVG abgeschlossene, bis dahin aber nicht voll erfüllte Architektenverträge je nach dem Stande der bis zu diesem Zeitpunkt erbrachten Leistungen als rechtswirksam zu behandeln oder nach den Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung abzuwickeln seien, würde nur neue Abgrenzungsschwierigkeiten hervorrufen.

III.

Zutreffend verneint das Berufungsgericht schließlich die Frage, ob die vom MRVG nach alledem unberührt gebliebene Verpflichtung der Beklagten zum Schadensersatz aus sonstigen Gründen entfallen sein könnte.

1. Zur Kündigung aus wichtigem Grunde wären die Beklagten entgegen der Ansicht der Revision nicht berechtigt gewesen. Ihre für das Revisionsverfahren als wahr zu unterstellende Behauptung, daß der Kläger sich in den seinem Schreiben vom 14. März 1972 folgenden Gesprächen geweigert habe, mit dem Architekten Sc [REDACTED] zusammen zu arbeiten, reicht dafür nicht aus. Diese "Arbeitsgemeinschaft" wäre, wie bereits (zu I 4 c) ausgeführt worden ist, dem Kläger nicht zumutbar gewesen. Der Kläger hat durch sein Verhalten weder den Vertragszweck gefährdet, noch die Vertragserfüllung seitens der Beklagten vereitelt.

2. Von einer Verwirkung der Ersatzansprüche kann ebensowenig die Rede sein. Bei Ungewißheit über die Rechtslage darf der Berechtigte zunächst deren Klärung abwarten (BGHZ 1, 4, 8/9). Das hat der Kläger getan, indem er seine Forderung alsbald nach Veröffentlichung des Senatsurteils BGHZ 60, 28 (= NJW 1973, 315) und unter Hinweis hierauf geltend machte. Im übrigen fehlt es auch an einem schlüssigen Vortrag der allgemeinen Voraussetzungen der Verwirkung (vgl. dazu z.B. RGZ 155, 148, 151/152; BGHZ 25, 47, 52/53; BAG NJW 1958, 1988 Nr. 31; zuletzt Senatsurteil vom 20. Januar 1977 - VII ZR 293/75).

IV.

Nicht zu beanstanden ist endlich, daß das Berufungsgericht die Höhe des von den Beklagten zu ersetzenden Schadens auf der Grundlage derjenigen Gebühren ermittelt, die dem Kläger nach der GOA zugestanden hätten, wenn er mit den Architektenleistungen für das Grundstück S [REDACTED] [REDACTED] Straße [REDACTED] beauftragt worden wäre. Da der Kläger als Architekt tätig werden sollte, kommt eine Maklerprovision, wie sie die Revision ihm allenfalls zubilligen will, nicht in Betracht. Daß der Kläger, wäre er von den Beklagten rechtzeitig eingeschaltet worden, möglicherweise zur Eingehung einer Architektengemeinschaft verpflichtet gewesen wäre, um in ihrem Rahmen die Architektenleistungen für beide Grundstücke zu übernehmen, brauchte das Berufungsgericht nicht zu berücksichtigen. Es liegt auf der Hand, daß die nach § 5 Abs. 1 GOA als Bemessungsgrundlage dienende Kostenanschlagssumme sich dann zugunsten des Klägers geändert haben würde und er sich im übrigen mit einer Verminderung seiner Ansprüche auch dann nicht hätte zufrieden geben müssen. Die Beklagten haben zudem niemals Angaben darüber gemacht, wie hoch die Kostenanschlagssumme tatsächlich gewesen ist.

Soweit die Revision noch Bedenken dagegen erhebt, daß das Berufungsgericht von "dem Gewinnanteil trotz gestiegener Kosten nur 40 % an (ersparten) Aufwendungen abgezogen hat", weist sie nicht nach, welchen von den Beklagten im zweiten Rechtszuge vorgetragenen und unter Beweis gestellten "besonderen Umständen des vorliegenden Falles" das Berufungsgericht hätte Rechnung tragen müssen.

V.

Die Revision ist nach alledem mit der Kostenfolge
des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Vogt

Recken

Doerry

Bliesener

Obenhaus