

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung
des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Ar-
chitektenleistungen Art. 10 § 3

Die Verpflichtung eines Grundstückserwerbers gegenüber dem
Veräußerer, den zwischen dem Veräußerer und einem Architek-
ten abgeschlossenen Architektenvertrag zu übernehmen, ver-
stößt gegen das Verbot der Architektenbindung.

BGH, Urteil vom 9. Juli 1992 - VII ZR 138/91 - OLG Koblenz
LG Mainz

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Verkündet am:
9. Juli 1992
Seelinger-Schardt
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

VII ZR 138/91

in dem Rechtsstreit

Otto M[REDACTED], G[REDACTED]straße [REDACTED], M[REDACTED]-W[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Theodor R[REDACTED], M[REDACTED] B[REDACTED] [REDACTED], M[REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Juli 1992 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Lang und die Richter Prof. Quack, Dr. Thode, Hausmann und Dr. Wiebel

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 17. Mai 1991 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Der Kläger verlangt von dem beklagten Architekten Honorar in Höhe von 130.244,35 DM nebst Zinsen.

Im Mai 1986 beauftragte der Beklagte den Kläger mit den Architekten- und Ingenieurleistungen, die zum Wiederaufbau seines durch Brand zerstörten Hauses erforderlich waren. Durch einen Abänderungsvertrag vom Juni 1986 vereinbarten die Parteien ein Pauschalhonorar von 200.000 DM. Einen Tag nach dieser Vereinbarung veräußerte der Beklagte das Grundstück an die Käufer S. und B. Die Käufer waren bereit, in den Architektenvertrag an die Stelle des Verkäufers, des Beklagten, einzutreten; der notarielle Kaufvertrag enthält insoweit folgende Regelung:

"Der Käufer tritt in den vom Verkäufer mit dem Architekten M. abgeschlossenen Vertrag, der als Anlage dieser Urkunde beigelegt wird und dem Käufer bekannt ist, ein und verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Verpflichtungen aus diesem Vertrag freizustellen."

Der Kläger, dem bekannt war, daß diese Klausel nach Art. 10 § 3 MRVG nichtig war, erbrachte für die Käufer Planungsleistungen. Nachdem es zu Differenzen zwischen dem Kläger und den Käufern gekommen war, kündigten diese den Architektenvertrag.

Der Kläger verlangt von dem Beklagten unter Hinweis auf die Nichtigkeit der Vertragsübernahme durch die Erwerber

das vereinbarte Architektenhonorar abzüglich ersparter Aufwendungen.

Das Landgericht hat der Klage dem Grunde nach stattgegeben.

Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen. Mit seiner Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg.

I.

1. Das Berufungsgericht meint, die in dem notariellen Grundstückskaufvertrag enthaltene Vereinbarung einer Vertragsübernahme sei aufgrund eines Verstoßes gegen das Koppelungsverbot des Art. 10 § 3 MRVG nichtig.

2. Diese Erwägungen sind rechtlich nicht zu beanstanden.

a) Das Berufungsgericht hat die Vertragsklausel rechtsfehlerfrei dahingehend ausgelegt, daß die Parteien eine

Vertragsübernahme und keine Schuldübernahme vereinbart haben.

b) Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats sind Erklärungen des Erwerbers eines Grundstücks, die ihn dazu verpflichten, den bereits vom Verkäufer beauftragten Architekten ebenfalls als Architekten in Anspruch zu nehmen, nichtig, weil sie gegen das Koppelungsverbot des Art. 10 § 3 Satz 1 MRVG verstoßen (vgl. etwa Senatsurteil vom 24. November 1977 - VII ZR 213/76 = BGHZ 70, 55, 59 sowie Doerry, Das Verbot der Architektenbindung in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, Festschrift Baumgärtel 1990, Seite 41, 47, 49 f).

Die Verpflichtung der Käufer, dem Beklagten als Verkäufer des Grundstücks gegenüber, den Architektenvertrag mit dem Kläger zu übernehmen, ist eine Verpflichtung im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks im Sinne des Art. 10 § 3 Satz 1 MRVG. Durch die Verpflichtung zur Vertragsübernahme dem Verkäufer gegenüber sind die Erwerber in der Weise gebunden, daß sie mit allen Rechten und Pflichten an die Stelle des bisherigen Vertragspartners eintreten, wenn der andere Vertragspartner, hier der Kläger, der Vertragsübernahme zustimmt (st. Rspr. des Bundesgerichtshofes, vgl. Urteil vom 20. Juni 1985 - IX ZR 173/84 = BGHZ 95, 88, 94 f und zuletzt Urteil vom 15. Mai 1990 - X ZR 82/88 = WM 1990, 1573, 1576 sowie MünchKomm/Möschel, Bd. 2, 2. Aufl., vor § 414 Rdn. 7 m.w.N.).

II.

1. Das Berufungsgericht meint, der Honorarforderung des Klägers stehe der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung entgegen:

Der Kläger könne sich nach Treu und Glauben nicht auf die Unwirksamkeit der in dem notariellen Vertrag vorgesehenen Vertragsübernahme berufen. Der Kläger habe die Nichtigkeit der Abrede sowohl dem Verkäufer, dem Beklagten, als auch den Käufern verschwiegen, damit sowohl die Käufer als auch der Beklagte sich als Schuldner gebunden fühlten. Dieses Verhalten des Klägers, das "aufgrund der Beweisaufnahme zur Überzeugung des Senats" feststehe, verstoße gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, so daß sich der Kläger so behandeln lassen müsse, als ob die Vereinbarung der Vertragsübernahme wirksam sei. Der Kläger habe sich widersprüchlich verhalten, er habe in Kenntnis der Nichtigkeit der Vereinbarung dafür gesorgt, daß sie in den notariellen Vertrag aufgenommen worden sei, und er habe die Nichtigkeit dem Beklagten gegenüber verheimlicht. Weiter heißt es im Berufungsurteil: "Der Beklagte und der Käufer hatten unstreitig keine Kenntnis von der Unwirksamkeit der Klausel". Der Kläger habe sich den Beklagten als Schuldner erhalten wollen, weil er Zweifel an der Bonität der Käufer gehabt habe.

2. Diese Erwägungen halten einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand:

a) Die Revision rügt zu Recht, daß das Berufungsgericht ohne hinreichende tatsächliche Feststellungen die Voraussetzungen des Einwandes der unzulässigen Rechtsausübung bejaht hat.

Der Einwand des Beklagten ist nur dann begründet, wenn der Kläger durch sein Verhalten ein schutzwürdiges Vertrauen des Beklagten begründet hat, er werde aufgrund der wirksamen Verpflichtung zur Vertragsübernahme und der Bereitschaft des Klägers zur Einwilligung in die Vertragsübernahme von seinen Pflichten aus dem Architektenvertrag befreit.

b) Die Feststellung des Berufungsgerichts, der Beklagte habe die Unwirksamkeit der Vertragsklausel nicht gekannt, ist rechtsfehlerhaft. Die Begründung des Berufungsgerichts für diese Feststellung ist in sich widersprüchlich und damit denkgesetzwidrig. Das Berufungsgericht beruft sich auf das Ergebnis der Beweisaufnahme und stellt zugleich fest, daß die Tatsache unstreitig sei. Die Berufung auf das Ergebnis der Beweisaufnahme ist überdies rechtsfehlerhaft, weil über die streitige Frage, ob der Beklagte die Unwirksamkeit gekannt habe, kein Beweis erhoben worden ist. Darüber konnte auch keine Beweisaufnahme stattfinden, weil keine der Parteien Beweise angeboten hatte.

c) Die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts zu den Voraussetzungen des Einwandes nach § 242 BGB sind überdies unzureichend.

Wenn der Beklagte die Unwirksamkeit der Klausel gekannt hat, wäre der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung unbe-

gründet. Sollte der Beklagte von der Wirksamkeit der Vertragsübernahme ausgegangen sein, wäre der Einwand nur begründet, wenn der Kläger durch sein Verhalten das erforderliche schutzwürdige Vertrauen des Beklagten auf die Wirksamkeit der Vertragsübernahme und seine Bereitschaft zur Einwilligung in diese Vertragsübernahme begründet hat. Hierzu fehlt es bisher am Sachvortrag der Parteien und an entsprechenden Feststellungen des Berufungsgerichts.

III.

Das Berufungsurteil kann nicht bestehenbleiben. Der Senat ist aufgrund der unzureichenden tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht in der Lage, abschließend in der Sache zu entscheiden. Der Rechtsstreit ist daher an das Berufungsgericht zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen.

Das Berufungsgericht wird, nachdem beide Parteien die Gelegenheit erhalten haben, zu den Voraussetzungen des vom Beklagten erhobenen Einwands der unzulässigen Rechtsausübung ergänzend vorzutragen, gegebenenfalls Beweis erheben müssen. Bei der Würdigung eines etwaigen ergänzenden Sachvortrags der Parteien und der möglicherweise notwendigen Beweisaufnahme wird das Berufungsgericht zu berücksichtigen haben, daß derjenige, der den Einwand der unzulässigen

Rechtsausübung nach § 242 BGB erhebt, für die tatsächlichen Voraussetzungen dieses Einwandes die Darlegungs- und Beweislast trägt (vgl. Baumgärtel, Handbuch der Beweislast im Privatrecht, Bd. 1, 2. Aufl. 1991, § 242 BGB Rdn. 9 ff m.w.N.).

Lang

Quack

Thode

Hausmann

Wiebel