

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 168/73

URTEIL

Verkündet am
12. Juni 1975
Horn,
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Erna Z [REDACTED], T [REDACTED], S [REDACTED]
Straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]
und [REDACTED] -

gegen

den Bau-Ingenieur, Freien Architekten Peter Adolf
D [REDACTED], T [REDACTED], Sp [REDACTED]weg [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Juni 1975 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Erbel, Dr. Recken, Doerry und Bliesener

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Stuttgart vom 5. Juli 1973 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte beauftragte durch Vertrag vom 25. Januar/ 11. Februar 1972 den Kläger, auf ihrem Grundstück in T-De-, Da-Straße, ein Haus mit 12 Wohnungen, 9 Untergeschoßgaragen und 9 PKW-Stellplätzen als Renditeobjekt zu planen und auszuführen. Mit Schreiben vom 6. Juni 1972 kündigte die Beklagte den Architektenvertrag. Der Kläger berechnete unter Zugrundelegung veranschlagter Herstellungskosten von 1,1 Millionen DM für den Vorentwurf, den Entwurf, die Bauvorlagen und die teilweise hergestellten Ausführungszeichnungen sowie für infolge der Kündigung nicht erbrachte Leistungen ein Honorar von 44.872 DM. Hiervon setzte er ab einen vertraglich vereinbarten Rabatt von 10 %. Den verbleibenden Betrag von

- 3 -

40.385 DM erhöhte er um 5,5 % Mehrwertsteuer auf 42.606 DM. Unter Berücksichtigung von der Beklagten gezahlten 12.000 DM hat er 30.606 DM nebst Zinsen eingeklagt.

Das Landgericht hat - abgesehen von einem geringen Zinsbetrag - der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, erstrebt die Beklagte die volle Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

I.

Nach § 8 der dem Vertrag zugrunde gelegten Allgemeinen Vertragsbestimmungen zum Architektenvertrag konnte der Vertrag von beiden Teilen nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtigen Grund für ihre Kündigung hat die Beklagte im Schreiben vom 6. Juni 1972 in erster Linie geltend gemacht, der Kläger habe seine Verpflichtung, ein Renditeobjekt zu planen, verletzt.

Das Berufungsgericht hält eine dem Kläger zum Verschulden gereichende Vertragsverletzung nicht für erwiesen. Die Beklagte habe die Größe und die Ausstattung der geplanten Wohnungen gekannt und den Bauantrag unterschrieben. Sie habe auch gewußt, daß im Architektenvertrag die Herstellungskosten unverbindlich auf 1,1 Millionen DM geschätzt waren. Sollte dem Kläger die Planung eines rentablen Hauses nicht in dem gewünschten Maße gelungen sein, so rechtfertige dies noch keinen Schuldvorwurf, denn die Frage, was noch rentabel sei und was nicht, dürfe je



nach der Auffassung des Architekten unterschiedlich beantwortet werden. Ein Schuldvorwurf käme nur in Betracht, wenn der Kläger vertraglich zur Erstellung seiner Rentabilitätsberechnung verpflichtet gewesen wäre, wofür nichts spreche.

II.

Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden.

1. Es kommt nicht darauf an, ob sich der Kläger außer zu den üblichen Architektenleistungen schriftlich oder mündlich verpflichtet hat, auch eine Rentabilitätsberechnung zu erstellen. Entscheidend ist, daß ihm unstreitig die Aufgabe gestellt war, ein rentables Mehrfamilienhaus zu bauen. Daraus ergab sich für ihn die Verpflichtung, das Haus so zu planen, daß die Beklagte unter Berücksichtigung der Herstellungskosten und den aus dem Haus zu erzielenden Mieteinnahmen eine bei den örtlichen Verhältnissen das Bauvorhaben rechtfertigende möglichst hohe Rendite erwarten konnte. Unwesentlich war dabei, ob die Beklagte sich damals schon entschieden hatte, das Haus zu vermieten oder zu verkaufen, denn auch für ein im Verhältnis zum Kaufpreis möglichst hohe Mieteinnahmen abwerfendes Mietshaus kann ein entsprechend hoher Erlös erzielt werden. Der Kläger mußte deshalb zumindest die Beklagte auf die Notwendigkeit hinweisen, eine Rentabilitätsberechnung aufstellen zu lassen. Das hat er nicht getan.

2. Zwar besteht, worauf das Berufungsgericht hinweist, keine allgemeine Verpflichtung des Architekten unter Berücksichtigung aller Möglichkeiten so kostengünstig wie möglich zu bauen (BGHZ 60, 1, 3). Insbesondere können

bei einem Eigenheim andere Gesichtspunkte im Vordergrund stehen. Bei der Planung eines zum Verkauf oder zur Vermietung bestimmten Mehrfamilienhauses kommt es jedoch in der Regel auf dessen Rentabilität an. Das gilt sicherlich dann, wenn, wie hier, der Architekt beauftragt worden ist, ein "Renditeobjekt" zu bauen. Diesem Auftrag mußte der Kläger bei der Planung Rechnung tragen. Mit der Planung eines bautechnisch fehlerfreien Hauses hatte er seine Verpflichtung aus dem Vertrag noch nicht erfüllt.

3. In der Berufungsbegründung hat die Beklagte durch Sachverständigengutachten unter Beweis gestellt, daß der Kläger ein wesentlich günstigeres Ergebnis hätte erzielen können, daß er die Wohnungen zu luxuriös und die Balkone zu aufwendig geplant habe. Sie hat ferner beantragt, den Statiker K. [REDACTED] darüber zu vernehmen, daß dieser sich geweigert habe, für ein so unrentables Objekt die statische Berechnung zu liefern. Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht hätte diese Beweise erheben müssen, ist berechtigt und führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils, denn nach der Behauptung der Beklagten hat der später von ihr beauftragte Architekt bei gleichem Kostenaufwand 25 % mehr Wohnfläche eingeplant und die Wohnungen marktgerechter gestaltet. Erweist sich der Sachvortrag der Beklagten als richtig, so wird man einen wichtigen Grund für die am 6.6.1972 ausgesprochene Kündigung jedenfalls dann nicht verneinen können, wenn sich der Kläger, wie seinem Schreiben vom 25. Mai 1972 an die Beklagte entnommen werden kann, außer Stande erklärt hat, das Haus wesentlich rentabler zu gestalten.

III.

Sofern es nach dem Ergebnis der neuen Verhandlung noch darauf ankommen sollte, daß der Kläger der Beklagten 5,5 % Mehrwertsteuer in Rechnung gestellt hat, ist dies aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Zwar umfaßt das nach der Gebührenordnung für Architekten berechnete Architektenhonorar als Höchstpreis i.S. der VO PR Nr. 66/50 vom 13. Oktober 1950 auch die Mehrwertsteuer und abweichende Parteivereinbarungen sind nach § 134 BGB nichtig (BGHZ 60, 199). Im vorliegenden Fall wird jedoch das nach den Bestimmungen der GOA berechnete Honorar des Klägers durch die Einbeziehung der Mehrwertsteuer nicht überschritten. Nach dem Vertrag solle der Kläger nicht nur berechtigt sein, der Beklagten 5,5 % Mehrwertsteuer in Rechnung zu stellen, sondern er hat, wie ebenfalls im Vertrag vorgesehen, auch einen Rabatt von 10 % von der Rechnung abgesetzt. Der Rabattbetrag von 4.487 DM ist höher als die Mehrwertsteuer von 2.221 DM. Da die Architektengebühren unterhalb der sich aus der GOA ergebenden Höchstpreisgrenze grundsätzlich freier Vereinbarung zugänglich sind, durften die Parteien den weniger als den 10 %igen Rabatt ausmachenden Mehrwertsteuerbetrag in das dem Kläger zustehende Entgelt einkalkulieren, ohne damit gegen die VO PR Nr. 66/50 zu verstoßen.

IV.

Das angefochtene Urteil ist aus den angeführten Gründen aufzuheben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Vogt

Erbel

Recken

Doerry

Bliesener