

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VII ZR 177/96

Verkündet am:
4. Dezember 1997
Seelinger-Schardt
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

HOAI § 1

Verpflichtet sich der Auftragnehmer, sämtliche tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß ein Mietobjekt in Wohnungseigentum umgewandelt und als Wohnungseigentum veräußert werden kann, dann sind die Preisvorschriften der HOAI auf den Auftragnehmer nicht anwendbar, weil die vereinbarte Leistung erheblich von dem einen Architektenvertrag prägenden Werkerfolg abweicht.

BGH, Urteil vom 4. Dezember 1997 - VII ZR 177/96 - OLG Dresden

LG Leipzig

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. November 1997 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Lang sowie die Richter Prof. Quack, Prof. Dr. Thode, Dr. Wiebel und Dr. Kuffer

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 10. April 1996 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand:

I.

Die Klägerin verlangt von der Beklagten restliche Vergütung aus zwei Verträgen in Höhe von insgesamt 86.940 DM nebst Zinsen.

Die Beklagte, die einen Teil des kommunalen Wohnungsbestandes in Eigentumswohnungen umwandeln und an die Mieter veräußern wollte, schloß im Juni 1993 mit der Klägerin zwei Verträge über "Grundstücksteilung zum Zwecke der Errichtung und zum Verkauf von Wohnungseigentum", die jeweils ein Objekt der Beklagten zum Gegenstand hatten. Der Auftrag der Klägerin ist in beiden Verträgen wie folgt umschrieben:

"Auftraggeber:

(Beklagte)

beauftragt die J. Vermittlungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH (Klägerin) mit der Aufteilung des Objektes:

...

bestehend aus Hof- und Gebäudefläche zum Zwecke der Einrichtung von Wohnungseigentum.

Gegenstand des Auftrages ist die Durchführung der Arbeiten, die zur Einrichtung des Wohnungseigentums erforderlich sind. Hierzu zählen insbesondere:

1. Objekterfassung und Objektprüfung
2. Wirtschaftlichkeitsanalyse



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



3. Wertermittlung
4. Kaufpreiskalkulation je Wohneinheit
5. Erstellen des Aufteilungsplanes, Überprüfung der Wohn- und Nutzflächen, Ermittlung der Miteigentumsanteile
6. Beantragung der für die notarielle Beurkundung erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen
7. Erstellen und Beurkundung der Teilungserklärung
8. Festlegung der durchzuführenden Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum sowie Erarbeitung der Ausschreibungsverfahren und Einholung der diesbezüglichen Angebote ...".

Als Vergütung vereinbarten die Parteien einen Festpreis je Wohneinheit in Höhe von 4.500 DM zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Gesamtvergütung für jedes Objekt sollte in fünf Raten bezahlt werden. Die letzte Rate der Vergütung sollte fällig sein nach der notariellen Beurkundung der Teilungserklärung. Die Teilungserklärungen für beide Objekte sind notariell beurkundet worden.

Die Beklagte zahlte für das Objekt 1 lediglich die ersten vier Raten in Höhe von insgesamt 27.945 DM und für das Objekt 2 nur die erste Rate in Höhe von 9.315 DM.

II.

Das Landgericht hat der Klage mit Ausnahme der Zinsforderung stattgegeben. Das Berufungsgericht hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, die nach der HOAI erforder-

liche Schlußrechnung sei nicht prüffähig. Mit ihrer Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Klägerin hat Erfolg, sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

1. Das Berufungsgericht meint, es könne dahingestellt bleiben, ob die Ziffer 7 der Verträge gegen das Rechtsberatungsgesetz verstoße und die Klägerin die vertraglich geschuldeten Leistungen vollständig und mangelfrei erbracht habe. Es fehle eine nach der HOAI für die Fälligkeit der Vergütung erforderliche prüffähige Honorarschlußrechnung. Auf die Vergütungsansprüche der Klägerin sei die HOAI anwendbar. Die HOAI erfasse alle Anbieter und nicht nur eingetragene Architekten, die Leistungen im Sinne der Leistungsbilder der HOAI erbringen. Alle Leistungen, zu denen sich die Klägerin verpflichtet habe, seien Leistungen im Sinne der HOAI.

2. Diese Erwägungen halten einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand.

a) Das Berufungsgericht hätte die Frage, ob die Verträge aufgrund der vereinbarten Pflichten der Klägerin zur Rechtsbesorgung als unerlaubte Rechtsbesorgung im Sinne des Artikel 1 § 1 RBerG anzusehen sind, nicht dahinstehenlassen dürfen.

(1.) Unter der Voraussetzung, daß die vereinbarte Rechtsbesorgung keine zulässige Erledigung von Rechtsangelegenheiten im Sinne des Artikel 1 § 5 Nr. 1 RBerG ist, sind beide Verträge wegen eines Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot gemäß § 134 BGB nichtig (st. Rspr. des BGH, vgl. die Nachweise bei Henssler/Prütting/Weth, Artikel 1 § 1 RBerG Rdn. 62). Im Falle der Nichtigkeit der Verträge kann der Kläger Vergütung nur nach Bereicherungsrecht geltend machen.

(2.) Die Rechtsfrage, ob die Voraussetzungen der Ausnahmeregelung des Artikel 1 § 5 Nr. 1 RBerG vorliegen, konnte der Senat aufgrund der Feststellung des Berufungsgerichts nicht selbst entscheiden. Die im Rahmen des Artikel 1 § 5 Nr. 1 RBerG unter anderem erforderliche Beurteilung, ob die in den Verträgen vereinbarten Rechtsbesorgungen Hilfs- oder Nebentätigkeiten für die anderen vertraglich geschuldeten Hauptleistungen sind (vgl. Henssler/Prütting/Weth, Artikel 1 § 5 RBerG Rdn. 19 m.N. der BGH-Rechtsprechung), erfordert eine Auslegung der Verträge und eine Abwägung der unterschiedlichen vertraglichen Pflichten der Klägerin. Da das Berufungsgericht die Verträge nicht ausgelegt hat und weil nicht auszuschließen ist, daß dazu weitere Feststellungen zu treffen sind, ist der Senat daran gehindert, die Rechtsfrage zu entscheiden. Im

Hinblick auf die fehlenden Feststellungen des Berufungsgerichts ist für die Revision zugunsten der Klägerin zu unterstellen, daß die Verträge nicht gegen Artikel 1 § 1 RBerG verstoßen und damit wirksam sind.

b) Die Vergütungsansprüche der Klägerin unterliegen, wenn die Verträge wirksam sein sollten, nicht der HOAI.

(1.) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Senatsurteil vom 22. Mai 1997 - VII ZR 290/95 = BauR 1997, 677 = ZfBR 1997, 250 = ZfIR 1997, 390, für BGHZ bestimmt) sind die Preisvorschriften der HOAI auf alle natürlichen und juristischen Personen anwendbar, die Architekten- und Ingenieuraufgaben erbringen, die in der HOAI beschrieben sind. Nicht anwendbar ist die HOAI auf Anbieter, die neben oder zusammen mit anderen Leistungen, beispielsweise Bauleistungen, auch Architekten- und Ingenieurleistungen erbringen.

(2.) Nach diesen Grundsätzen ist die HOAI auf die Vergütungsvereinbarung der Parteien nicht anwendbar. Das Berufungsgericht verkennt, daß es nicht auf eine Aufzählung einzelner Leistungselemente von Leistungsbildern der HOAI ankommt, sondern auf eine Gesamtwürdigung der vereinbarten Leistungen. Die in beiden Verträgen vereinbarte Leistung weicht erheblich von dem einen Architektenvertrag prägenden Werkerfolg ab. Gegenstand der beiden Verträge ist eine Projektentwicklung. Die Klägerin hat sich in beiden Verträgen dazu verpflichtet, sämtliche tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß die beiden Objekte in Wohnungseigentum umgewandelt und als Wohnungseigentum veräußert werden können. Der von der Klä-

gerin geschuldete Erfolg erfordert, wie die nicht abschließende Aufzählung der nach der Vorstellung der Vertragsparteien wichtigsten Leistungselemente in den Verträgen zeigt, neben typischen Architektenleistungen eine Reihe von Leistungen, die nicht von den Leistungsbildern der HOAI erfaßt werden. Diese Leistungen stehen ersichtlich ganz im Vordergrund und prägen den Gesamtcharakter des Vertrages.

II.

Das angefochtene Urteile kann nicht bestehenbleiben, es ist aufzuheben. Da weitere Feststellungen zu treffen sind, ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Das Berufungsgericht wird vorrangig die Frage prüfen müssen, ob die Verträge nichtig sind, weil sie gegen Artikel 1 § 1 RBerG verstoßen. Unabhängig von der Frage der Wirksamkeit der Verträge wird das Berufungsgericht ferner prüfen und entscheiden müssen, ob der Einwand der Beklagten

begründet ist, die Klägerin habe teilweise unvollständig oder mangelhaft geleistet. Dieser Einwand ist sowohl entscheidungserheblich, wenn die Klägerin eine Vergütung nur nach Bereicherungsrecht verlangen kann, weil die Verträge nichtig sind, als auch dann, wenn ihr ein Werklohn zusteht, weil die Verträge wirksam sind.

Lang

RiBGH Prof. Quack
ist in Urlaub.

Thode

Lang

Wiebel

Kuffer