

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 249 Ha

Zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke,
bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht.

BGH, Urt. v. 13. Juli 1970 - VII ZR 189/68 - OLG Düsseldorf
LG Wuppertal

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 189/68

URTEIL

Verkündet am

13. Juli 1970

H o r n ,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten Dipl.-Ing. Rudolf J [REDACTED] ,
W [REDACTED]-E [REDACTED] , M [REDACTED] straße [REDACTED] ,

Klägers, Widerbeklagten, Berufungs-
beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Horst K [REDACTED] , W [REDACTED]-E [REDACTED] ,
B [REDACTED] Höhe [REDACTED] .

Beklagten, Widerkläger, Berufungs-
kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 13. Juli 1970 unter
Mitwirkung des Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofs
Glanzmann und der Bundesrichter Rietschel, Erbel,
Schmidt und Dr. Girisch

für Recht erkannt:

I. Auf die Revision des Klägers wird das Urteil
des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Düsseldorf vom 13. September 1968 teilweise
aufgehoben und sein Tenor neu gefaßt wie folgt:

1. Auf die Berufung des Beklagten wird das
Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts
in Wuppertal vom 25. Februar 1964 dahin
abgeändert, daß der Beklagte verurteilt
wird, an den Kläger 22.884,-- DM zuzüg-
lich 4 % Zinsen hieraus seit dem
8. Februar 1962 zu zahlen, und im übrigen
die Klage sowie die Widerklage abgewiesen
werden.
2. Die weitergehende Berufung des Beklagten
und die Anschlußberufung des Klägers werden
zurückgewiesen.
3. Von den Kosten des Verfahrens im ersten und
zweiten Rechtszug haben der Kläger 2/19,
der Beklagte 17/19 zu tragen.

II. Im übrigen wird die Revision des Klägers zurück-
gewiesen.

III. Die Kosten der Revision werden zu 1/9 dem Klä-
ger, zu 8/9 dem Beklagten auferlegt.

Von Rechts wegen



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



Tatbestand:

Der Beklagte hat im Jahre 1961 das auf seinem Grundstück B[REDACTED] Höhe 8 in W[REDACTED]/E[REDACTED] stehende, im Jahre 1903 errichtete Villengebäude in moderner Form umbauen lassen. Durch schriftlichen Vertrag vom 29. Mai 1961 übertrug er dem Kläger sämtliche hierfür erforderlichen Architektenleistungen einschließlich der örtlichen Bauführung. Mit den Abbrucharbeiten wurde alsbald begonnen, noch bevor die Kostenanschläge der Handwerker vorlagen. Am 12. Juli 1961 fand zwischen den Parteien eine Unterredung statt, bei der der Kläger die Höhe der voraussichtlichen Umbaukosten mit ungefähr 300.000 DM bezifferte. Darüber, ob diese Angabe eine unverbindliche Schätzung, eine feste Zusicherung oder gar eine Bausummengarantie darstellte, streiten die Parteien. In der Folgezeit stellte sich bald heraus, daß der vom Kläger genannte Betrag nicht eingehalten werden konnte. Der Umbau kam schließlich - wie unter den Parteien unstrittig geworden ist - ohne Nebenkosten auf rund 476.000 DM.

Mit der vorliegenden Klage verlangt der Kläger sein Architektenhonorar, das er zuletzt aus einer Bausumme von 472.336,44 DM mit 43.679,41 DM errechnet hat. Der Beklagte fordert widerklagend vom Kläger die Zahlung von 150.000 DM aus der vom Kläger seiner Meinung nach übernommenen Bausummengarantie. Im zweiten Rechtszug hat er ferner zahlreiche Fehler des Klägers in der Planung und Bauausführung gerügt und aus diesem Rechtsgrund Schadensersatzansprüche in einer Höhe von rund 160.000 DM behauptet, mit denen er hilfsweise aufrechnet.

Das Landgericht hat der Klage nur in Höhe von 29.450 DM (dem Architektenhonorar des Klägers auf der Grundlage einer Bausumme von 300.000 DM) stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Dagegen haben der Beklagte Berufung und der Kläger unselbständige Anschlußberufung eingelegt. Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung des Beklagten die Urteilssumme des Landgerichts um 6.566 DM wegen berechtigter Mängelansprüche des Beklagten auf 22.884 DM ermäßigt, der Widerklage in Höhe von 114.310 DM stattgegeben und die Anschlußberufung des Klägers zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger die Klage weiter, soweit sie von beiden Vorinstanzen abgewiesen wurde, läßt sich aber auf seine Architektenvergütung den vom Berufungsgericht ermittelten Betrag von 6.566 DM aus der ihn treffenden Mängelhaftung abziehen, so daß der von ihm jetzt noch geforderte Betrag 37.113,41 DM (nebst Zinsen) ausmacht. Der Kläger bekämpft ferner nach wie vor die Widerklage, soweit das Oberlandesgericht ihr stattgegeben hat. Der Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht entnimmt der vom Landgericht durchgeführten Beweisaufnahme, daß der Kläger am 12. Juli 1961 keine selbständige Bausummengarantie übernommen, sondern daß er dem Beklagten nur eine verbindliche Zusicherung gegeben habe, der Umbau werde höchstens

300.000 DM kosten. Der Kläger hafte daher aus positiver Vertragsverletzung, denn es sei ihm der Beweis nicht gelungen, daß ihn an der erheblichen Baukostenüberschreitung kein Verschulden treffe.

Zur Höhe des vom Beklagten geltend gemachten Schadens führt das Berufungsgericht aus, ein Schaden sei insoweit nicht entstanden, als sich der Wert des dem Beklagten gehörenden Hauses durch den Umbau erhöht habe. Diesen dem Beklagten zugute gekommenen Wertzuwachs errechnet es nach dem arithmetischen Mittel zwischen dem Sach- und dem Ertragswert des Gebäudes und kommt unter Zugrundelegung der von dem im zweiten Rechtszug zugezogenen Sachverständigen ermittelten Zahlen zu einer Wertsteigerung von 400.543 DM, die um 114.310 DM unter den ebenfalls von dem Gutachter zusammengestellten Umbaukosten von insgesamt 514.853 DM blieben. Diese 114.310 DM machten den dem Beklagten durch die Baukostenüberschreitung entstandenen Schaden aus.

Da der Kläger die Einhaltung der Bausumme von 300.000 DM zugesichert habe, könne er auch nur aus diesem Betrag sein Architektenhonorar beanspruchen. Jeder höhere Betrag wäre ein weiterer dem Beklagten entstandener Schaden, den der Kläger zu ersetzen habe.

II.

Die gegen diese Ausführungen gerichteten Angriffe der Revision haben im Ergebnis zum größten Teil Erfolg.

1. Wie die Erklärung des Klägers in der Besprechung zwischen den Parteien am 12. Juli 1961, die Umbaukosten würden ungefähr 300.000 DM ausmachen, zu verstehen war, ist allerdings eine Frage der tatrichterlichen Würdigung, die im Revisionsrechtszug nur beschränkt nachprüfbar ist. Wenn das Berufungsgericht die Angabe des Klägers nicht als eine selbständige Bausummengarantie, wohl aber als verbindliche Zusicherung der äußerstenfalls für den geplanten Umbau zu erwartenden Kosten ansieht, so kann das aus Rechtsgründen nicht beanstandet werden. Ein Verfahrensverstoß des Berufungsgerichts ist nicht erkennbar. Die Vereidigung der vernommenen Zeugen lag nach § 391 ZPO in seinem pflichtgemäßen Ermessen (Senatsurteil VII ZR 185/66 vom 9. Januar 1969). Daß es die Grenzen seines Ermessens verkannt oder mißbräuchlich außer acht gelassen hat, ist entgegen der Ansicht der Revision nicht ersichtlich (BGHZ 43, 368). Das Berufungsgericht hat auch keinen wesentlichen Prozeßstoff bei der Auslegung übergangen, wie die Revision zu Unrecht rügt.

2. Es behandelt die vom Beklagten gegen den Kläger erhobene Forderung zutreffend allein unter dem rechtlichen Gesichtspunkt des Schadensersatzes aus positiver Vertragsverletzung.

Durch das angefochtene Urteil ist dem Beklagten keineswegs - wie bei einer Bausummengarantie - der Ersatz der gesamten ihm über den vom Kläger genannten Betrag (300.000 DM) hinaus entstandenen Baukosten zuerkannt worden. Diese Kostenüberschreitung legte das Berufungsgericht lediglich seiner Schadensberechnung zugrunde, sieht in ihr aber nicht etwa schon den dem Beklagten entstandenen Schaden.

Ohne Erfolg beruft sich die Revision in diesem Zusammenhang auf die Rechtsprechung des Senats, wonach einem Architekten bei Kostenschätzungen stets ein gewisser Spielraum zugebilligt wird, innerhalb dessen von einer schuldhaften Pflichtverletzung nicht gesprochen werden könne (Senatsurteile VII ZR 266/56 vom 7. Februar 1957 = VR 1957, 298; VII ZR 178/63 vom 25. März 1965; VII ZR 180/63 vom 7. Oktober 1965). Die Fehlbeurteilung des Klägers geht schon ihrem Ausmaß nach weit über die in den angeführten Entscheidungen zugestandenen Toleranzgrenzen hinaus.

Daß der Beklagte mit der Baukostenüberschreitung - eventuell sogar erst nachträglich - einverstanden gewesen wäre, hat das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei verneint. Der Ansicht der Revision, der Beklagte habe schon dadurch jedweder Kostenerhöhung zugestimmt, daß er den Umbau zu Ende führen ließ, auch als sich eine wesentliche Überschreitung der ursprünglich ins Auge gefaßten Bausumme herausstellte, kann nicht gefolgt werden. Die Vollendung des Umbaus im Herbst 1961 setzt kein generelles Einverständnis des Beklagten mit jeder Baukostenerhöhung voraus, dem im übrigen das auch vom Berufungsgericht erwähnte Schreiben des Beklagten vom 8. November 1961 entgegensteht, in dem er sich ausdrücklich alle ihm eventuell zustehenden Ansprüche vorbehielt.

Das Berufungsgericht hat deshalb ohne Rechtsverstoß darin, daß der Kläger die - wie sich später herausstellte - falsche Zusicherung gegeben hat, die Kosten des Umbaus würden 300.000 DM nicht übersteigen, objektiv eine positive Vertragsverletzung des Klägers gesehen.

3. Zutreffend weist jedoch die Revision darauf hin, daß der Beklagte den Kläger aus dieser positiven Vertragsverletzung nur insoweit in Anspruch nehmen kann, als sie für einen eventuellen Schaden überhaupt ursächlich werden konnte. Das heißt, daß er nicht verlangen kann, so gestellt zu werden, als wäre die vom Kläger zugesicherte Bausumme eingehalten worden; das käme einer Garantie gleich, die der Kläger nach der vom Berufungsgericht vorgenommenen Auslegung seiner Erklärung gerade nicht übernommen hat. Der Beklagte kann vielmehr nur verlangen, so gestellt zu werden, als hätte der Kläger die ihm vertraglich obliegende Aufklärungspflicht erfüllt und die richtige, später tatsächlich erreichte Höhe der Umbaukosten angegeben. Lediglich wenn der Beklagte dann von dem Umbauvorhaben abgesehen oder anders, vor allem billiger, gebaut hätte, wäre die falsche Zusicherung des Klägers für einen eventuellen Schaden des Beklagten ursächlich geworden. Darüber enthält das Berufungsurteil keine Feststellungen, wie die Revision mit Recht bemängelt.

Gleichwohl bedarf es der Aufhebung des Berufungsurteils aus diesem Grunde nicht, da die Revision zur Widerklage unter einem anderen (noch zu erörternden) rechtlichen Gesichtspunkt Erfolg haben muß, ohne daß die Sache an das Berufungsgericht zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen zu werden braucht.

4. Die Ausführungen des Berufungsgerichts zum Ver-
schulden des Klägers sind frei von Rechtsirrtum.

Mit seiner Auffassung, daß der Kläger seine Schuldlosigkeit an der ihn treffenden objektiven Pflichtwidrigkeit zu beweisen hat, befindet sich das Berufungs-

gericht im Einklang mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats (BGHZ 23, 288; 28, 251; 42, 16, 18; 48, 310, 312). Seine Feststellung, daß dem Kläger dieser Beweis nicht gelungen ist, läßt keinen Rechtsfehler erkennen. Zutreffend hat es dabei in Betracht gezogen, daß der Kläger, wenn er eine verbindliche Erklärung über die voraussichtlichen Baukosten abgab, auch unsichere, in ihren Auswirkungen schwer vorhersehbare Kostenfaktoren angemessen berücksichtigen mußte und, wenn er das unterließ, pflichtwidrig und schuldhaft handelte. Der in diesem Zusammenhang vom Kläger gestellte, von der Revision als übergangen gerügte Beweisantritt, ein Sachverständigengutachten darüber einzuholen, daß die Kostenschätzung des Klägers zum damaligen Zeitpunkt "keineswegs leichtfertig" gewesen sei, war unerheblich. Bejahte das Berufungsgericht die Haftung des Klägers für die Richtigkeit seiner Zusicherung auch bei einem geringeren Verschuldensgrad, so ist ihm darin durchaus beizutreten.

Nicht zu beanstanden ist ferner, daß das Berufungsgericht dem Kläger als schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Aufklärungspflicht zurechnet, wenn er Hinweise auf Kostenerhöhungen unterlassen hat, die sich aus der Änderung der ursprünglichen Pläne oder aus Sonderwünschen des Beklagten ergaben. Das war seine Aufgabe auch dann, wenn der Beklagte, wie der Kläger behauptet hat, noch sonst sachverständig beraten war. Die Verantwortung für den Bau traf zunächst einmal ihn als den planenden und bauleitenden Architekten.

Ob und inwieweit der Kläger für die von ihm als gänzlich unvorhersehbar bezeichneten Mehrkosten bei den Stahlarbeiten sowie für Verteuerungen verantwortlich gemacht werden kann, die auf die Vergabe von Hand-

werkerarbeiten an den Fenstern zu einem die vom Kläger eingeholten Angebote überschreitenden Preis zurückzuführen sind, braucht nicht näher untersucht zu werden. Diese beiden Umstände könnten sich nur auf den Umfang seiner Haftung auswirken; sie vermögen aber nicht schlechthin seine Schuldlosigkeit an der falschen Angabe über die Gesamthöhe der zu erwartenden Baukosten zu begründen.

5. Zu Recht bemängelt dagegen die Revision, daß das Berufungsgericht ein mitwirkendes Verschulden des Beklagten bzw. seiner Beauftragten überhaupt nicht erörtert hat. Doch kann das auf sich beruhen.

6. Denn dem Beklagten steht die geltend gemachte Forderung gegenüber dem Kläger schon deshalb nicht zu, weil ihm durch dessen falsche Zusicherung gar kein Schaden entstanden ist, wie die Revision mit Erfolg einwendet.

a) Nach ständiger Rechtsprechung des erkennenden Senats erleidet in Fällen der vorliegenden Art der Bauherr durch eine Überschreitung der von seinem Architekten ~~angegebenen~~ voraussichtlichen Baukosten insoweit keinen Schaden, als der zu seinen Lasten gehende Mehraufwand zu einer Werterhöhung des betroffenen Hauses geführt hat (Senatsurteile VII ZR 266/56 vom 7. Februar 1957 = VersR 1957, 298; VII ZR 165/64 vom 21. April 1966). Davon geht auch das Berufungsgericht aus. Es hat jedoch bei der Ermittlung des Wertzuwachses die zu vergleichenden Verkehrswerte des Gebäudes vor und nach dem Umbau jeweils nach dem arithmetischen Mittel aus dem Sach- und dem Ertragswert bestimmt. Dem kann nicht gefolgt werden. Zwar sind Schätzungen grundsätzlich Sache des Tatrichters; sie können aber vom Revisionsgericht dahin

überprüft werden, ob ihnen rechtsfehlerhafte Erwägungen zugrunde liegen (BGH LM Nr. 5 zu § 2311 BGB; BGHZ 3, 162, 176). Das ist hier der Fall.

Der Bundesgerichtshof hat allerdings mehrfach entschieden, daß für die Bemessung des Verkehrswerts eines bebauten Grundstücks "in der Regel und im wesentlichen" dessen Ertragsfähigkeit maßgebend ist (BGHZ 10, 171, 180; 17, 236, 240; BGH NJW 1961, 2205 (insoweit in BGHZ 35, 356 nicht abgedruckt); LM Nr. 16, 17 zu § 951 BGB). Es ist aber nicht nur der Ertragswert in Betracht zu ziehen (BGH WM 1961, 700, 703). Auch der Sachwert ist zu berücksichtigen (BGHZ 13, 45, 47); beide Werte können sogar nebeneinander - je nach Lage des Falles auch das Mittel zwischen ihnen - herangezogen werden (BGH LM Nr. 5 zu § 2311 BGB). Andererseits ist es vom Bundesgerichtshof als sachgerecht angesehen worden, wenn bei einem Einfamilienhaus oder einem für den eigenen Betrieb des Eigentümers bestimmten Geschäftshaus allein vom Sachwert ausgegangen wird (Urteil vom 10. März 1956 IV ZR 99/55 S. 22/24).

Aus dieser Rechtsprechung ist zu ersehen, daß es für die Bestimmung des Verkehrswerts eines bebauten Grundstücks auf die Besonderheiten des Einzelfalles ankommt und ankommen muß. Die aufgestellten Grundsätze können nur für Regelfälle Geltung beanspruchen, lassen aber Ausnahmen durchaus zu. Eine solche Ausnahme bildet auch der vorliegende Fall. Das Berufungsgericht legt unter Bezugnahme auf die Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken nach dem Bundesbaugesetz vom 11. Juli 1966 (Beilage zum BAnz Nr. 181 vom 27. September 1966) selbst dar, daß eine schematische Bestimmung des Verkehrswerts auf der Grundlage des

arithmetischen Mittels von Ertrags- und Sachwert nicht sachgerecht wäre, bildet dann aber im Widerspruch dazu doch diesen Mittelwert und berechnet danach den dem Beklagten angeblich entstandenen Schaden. Tatsächlich ergibt, wenn Gebäudewert (787.398 DM) und Ertragswert (475.555 DM) - jeweils nach dem Umbau - so weit auseinander liegen wie hier, das Mittel davon eine völlig willkürliche Größe, die dem wahren Verkehrswert am wenigstens nahekommt. Auffällig ist ferner, daß im vorliegenden Falle vor dem Umbau der Gebäudewert (211.151 DM) sich nicht allzu weit vom Ertragswert (250.716 DM) entfernt, aber sogar noch darunter bleibt, während der Gebäudewert den Ertragswert nach dem Umbau bei weitem überflügelt. Das deutet auf ganz besondere Umstände hin, die auch eine von der Regel abweichende Beurteilung erfahren müssen.

In solchen Fällen läßt sich der Verkehrswert nur entweder nach dem Ertragswert oder nach dem Sachwert bestimmen, zumindest muß eine dieser Größen den Vorrang haben, während die andere nur zur Wertkorrektur in beschränktem Rahmen herangezogen werden darf. Vornehmlich auf den Ertragswert abzustellen, ist aber nur dann sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Gebäude dazu bestimmt ist, nachhaltig Ertrag zu erzielen, wie z.B. bei Mietwohnhäusern, Geschäftsgebäuden u.ä.. Steht dagegen die Eigennutzung im Vordergrund, wie bei Ein- oder Zweifamilienhäusern (insbesondere Villen), dann kann es auf Erträge, die gar nicht in erster Linie erstrebt werden, nicht ankommen. Davon gehen die bereits erwähnten Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken aus, die zur Ergänzung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung des Ver-

kehrswerts von Grundstücken vom 7. August 1961 (BGBl I 1183) erlassen worden sind. Auch im einschlägigen Schrifttum herrscht diese Ansicht vor (vgl. Rössler/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (2.) S. 9, 10; Just/Brückner, Wertermittlung von Grundstücken (3.) S. 231, 248, 296; Weil, Grundstücksschätzung (5.) S. 42, 57; vgl. außerdem RGRK (11.) Anm. 17 zu § 2311 BGB unter Hinweis auf das Urteil des BGH IV ZR 99/55 vom 10. März 1956).

b) Das Berufungsgericht stellt fest, daß das vom Beklagten umgebaute Haus nach wie vor den Charakter eines Einfamilienhauses hat. Nach Lage und Ausstattung ist es ein Anwesen, das auf die Befriedigung besonders hoher Wohnansprüche gerichtet ist, ohne daß dabei gleichzeitig auf die Erzielung angemessener Erträge abgestellt würde. Sein Verkehrswert muß daher in erster Linie nach dem Sachwert bestimmt werden, den es verkörpert. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts beträgt die durch den Umbau bedingte Wertsteigerung des Hausgrundstücks nach dem Gebäudewert 576.247 DM und damit über 60.000 DM mehr als die vom Sachverständigen ermittelten Gesamtumbaukosten von 514.853 DM. Selbst wenn man an der Erhöhung des Sachwerts mit Rücksicht auf die sehr viel geringere Steigerung des Ertragswerts noch eine Korrektur von 10 % vornehmen würde, mehr kommt nach Lage des Falles nicht in Betracht, werden die über die vom Kläger zugesicherte Bausumme hinausgehenden Umbaukosten von dem Wertzuwachs, den das Gebäude bei richtiger Bewertung erfahren hat, aufgefangen, so daß dem Beklagten durch die fehlerhafte Angabe des Klägers kein Schaden entstanden ist.

7. Auf die Frage, ob die vom Beklagten erhobene Schadensersatzforderung von der in § 12 des Architektenvertrages zwischen den Parteien zugunsten des Klägers vereinbarten Haftungsbeschränkung erfaßt wird, kommt es nach alledem nicht mehr an.

Die Widerklage ist vielmehr zutreffend vom Landgericht abgewiesen worden, dessen Urteil insofern auf die Revision wieder hergestellt werden muß.

III.

Das Berufungsgericht gewährt dem Kläger nur ein Honorar aus der von ihm zugesicherten Bausumme von 300.000 DM, da jede Erhöhung einen weiteren durch die Überschreitung der Baukosten hervorgerufenen Schaden darstelle, für den der Kläger aufzukommen habe. Dieser Begründung ist mit den Darlegungen oben Ziff. II 6 der Boden entzogen.

Der Kläger kann trotzdem keine höhere Vergütung beanspruchen. Er muß sich an der von ihm gegebenen Zusicherung über die voraussichtlichen Baukosten festhalten lassen. Ob in seiner Erklärung, wie sie das Berufungsgericht versteht, eine nachträgliche Einigung der Parteien auf die angegebene Bausumme als Berechnungsgrundlage für das Architektenhonorar gesehen werden muß, kann dahingestellt bleiben. Denn auf jeden Fall würde es gegen Treu und Glauben verstoßen, wie schon das Landgericht angenommen hat, wenn der Kläger sein Honorar aus einem Kostenanschlag berechnen dürfte, dessen rechtzeitige und auch zuverlässige Erstellung er gerade versäumt hat. Das würde darauf hinauslaufen, daß er aus

seinem eigenen schuldhaften vertragswidrigen Verhalten Vorteil zöge, was mit den Grundsätzen von Treu und Glauben nicht zu vereinbaren ist (BGH LM Nr. 22 zu § 123 BGB).

Beide Vorinstanzen haben dem Kläger deshalb zu Recht nur eine Architektenvergütung von 29.450 DM zugestanden, von denen der vom Berufungsgericht ermittelte Betrag von 6.566 DM aus der den Kläger treffenden Mängelhaftung abgeht.

IV.

Auf die Revision ist daher unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen das angefochtene Urteil in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfange aufzuheben, der Klage nur teilweise stattzugeben und die Widerklage ganz abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 91, 92,
97 Abs. 1 ZPO.

Glanzmann

Rietschel

Erbel

Bundesrichter Schmidt
kann nicht unterschrei-
ben, weil er seinen
Urlaub angetreten hat.

Glanzmann

Girisch