

Nachschlagewerk: ja zu Ziff. II EGr.
BGHZ: ja

BGB § 138 Cf; Ges. zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen v. 4. November 1971, BGBl I 1745, Art. 10 § 3

- a) Zum zeitlichen Anwendungsbereich von Art. 10 § 3 des Gesetzes vom 4. November 1971 (BGBl I 1745), wonach eine Vereinbarung unwirksam ist, durch die der Erwerber eines Grundstücks sich im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichtet, bei der Planung oder Ausführung eines Bauwerks auf dem Grundstück die Leistungen eines bestimmten Ingenieurs oder Architekten in Anspruch zu nehmen.
- b) Eine solche Vereinbarung, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes getroffen worden ist, verstößt nicht schlechthin sondern nur beim Hinzutreten weiterer, erschwerender Umstände gegen die guten Sitten.

BGH, Urt. v. 7. Dezember 1972 - VII ZR 235/71 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 235/71

URTEIL

Verkündet am

7. Dezember 1972

Horn,
Amtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Peter H [REDACTED], D [REDACTED],
[REDACTED]-Straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers,
Widerklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt
Freiherr von [REDACTED] -

gegen

den Architekten Hans W [REDACTED], M [REDACTED],
Am W [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten,
Widerbeklagten und Revisions-
beklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Dezember 1972 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Erbel, Dr. Finke, Dr. Girisch und Dr. Recken

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom 29. November 1971 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger war als Architekt mit der baulichen Erschließung und Aufteilung eines größeren Geländes in Gruiten beauftragt gewesen und hat die dazu erforderlichen Arbeiten durchgeführt. Die so geschaffenen Bauplätze wurden später weiter veräußert. Der Beklagte erwarb mehrere solcher Grundstücke, eines davon (Schulstraße) durch notariellen Kaufvertrag vom 7. September 1967, der folgende Bestimmung enthält:

"Dem Käufer ist bekannt, daß das verkaufte Baugrundstück hinsichtlich der Architektur an Herrn Architekten W. [REDACTED] in M. [REDACTED] ... gebunden ist. In die entsprechenden Verpflichtungen



tungen der Verkäufer tritt der Käufer in vollem Umfang ein. Es bleibt ihm überlassen, sich wegen einer Freistellung aus dieser Bindung mit Herrn W[REDACTED] auseinanderzusetzen."

Die anderen Grundstückskaufverträge enthalten gleichlautende Klauseln. In einem Falle fand der Beklagte den Kläger mit 3.000 DM ab.

Der Beklagte bebaute das Grundstück S[REDACTED]straße mit Eigentumswohnungen, die er veräußerte. Er zog den Kläger weder bei diesem Bau zu, noch bei den weiteren Bauvorhaben auf den von ihm unter den erwähnten Bedingungen erworbenen Grundstücken.

Im vorliegenden Rechtsstreit verlangt der Kläger entgangenen Gewinn in Höhe von 10.000,-- DM nebst Zinsen dafür, daß ihn der Beklagte nicht mit den Architektenarbeiten für den Bau auf dem Grundstück S[REDACTED]straße betraut hat.

Das Landgericht hat der Klage - unter Abweisung einer Zinsmehrforderung - stattgegeben. Dagegen hat der Beklagte Berufung eingelegt und Widerklage erhoben mit den Anträgen:

1. festzustellen, daß dem Kläger als Folge seiner Nichtinanspruchnahme als Architekt für sieben weitere im einzelnen aufgeführte Bauvorhaben des Beklagten keine Ansprüche auf Architektenhonorar, Gewinnausfall oder sonstigen Schadensersatz zustehen;

2. den Kläger zur Rückzahlung der vom Beklagten in einem Fall bereits geleisteten Abfindung von 3.000 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurück- und die Widerklage abgewiesen. Mit der Revision, der der Kläger entgegentritt, verfolgt der Beklagte die Abweisung der Klage und seine Widerklaganträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht entnimmt den vom Beklagten mit den Grundstückseigentümern geschlossenen notariellen Kaufverträgen eigene Ansprüche des Klägers gegen den Beklagten. Die im Tatbestand wiedergegebenen Vertragsbestimmungen seien echte Verträge zugunsten eines Dritten, des Klägers.

2. Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg. Die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung einer Individualvereinbarung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Sie steht im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Danach liegt die Annahme eines echten Vertrags zugunsten Dritter dann besonders nahe, wenn der Versprechensempfänger die Leistung lediglich im Interesse des Dritten verabredet hat (BGH Urteil vom 20. März 1956 - I ZR 167/54 - = WM 1956, 1265).

II.

1. Die Revision meint, die zugunsten des Klägers vereinbarte "Architektenbindung" sei nichtig.

Diese Rechtsfolge ist nicht etwa schon aus dem erst nach der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht ergangenen Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (BGBl I 1745) herzuleiten. Zwar bestimmt Artikel 10 § 3 dieses Gesetzes, daß eine Vereinbarung, durch die der Erwerber eines Grundstücks sich im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichtet, bei der Planung oder Ausführung eines Bauwerks auf dem Grundstück die Leistungen eines bestimmten Ingenieurs oder Architekten in Anspruch zu nehmen, unwirksam ist.

Das Gesetz hat sich jedoch keine Rückwirkung beigelegt. Deshalb muß grundsätzlich angenommen werden, daß es abgeschlossene, der Vergangenheit angehörende Tatbestände nicht erfassen will. Denn derartige Eingriffe sind in aller Regel verfassungswidrig (vgl. dazu BVerfGE 32, 111, 123 mit Nachweisen).

Trotz Fehlens einer ausdrücklichen Bestimmung kann einem Gesetz eine solche Rückwirkung zu entnehmen sein, wenn die Neuregelung aus Gründen der Sittlichkeit oder zur Beseitigung sozialer oder wirtschaftlicher Übelstände für besonders wichtig gehalten wurde (BGH Urteil vom 30. September 1968 (III ZR 86/66) LM GG - Allgemeine

verfassungsrechtliche Grundsätze - Nr. 4; BGHZ 3, 82, 87). In gleicher Weise können zwingende Gründe des gemeinen Wohls, die dem Gebot der Rechtssicherheit übergeordnet sind, eine Rückwirkungsanordnung rechtfertigen (BVerfGE 13, 261, 271; 18, 429, 439). Schließlich würde eine Rückwirkung gar nicht vorliegen, wenn die neue Vorschrift lediglich die bisher ohnehin schon geltende Rechtslage wiedergäbe.

Keiner dieser Gesichtspunkte greift hier durch. Nach der dem Regierungsentwurf des in Frage stehenden Gesetzes beigegebenen Begründung (BTDrucks. VI 1549 Vorbemerkung und zu Artikel 6 § 3), sollte das beabsichtigte Kopplungsverbot von Grundstückskaufverträgen mit Ingenieur- und Architektenverträgen "wenigstens mittelbar" dem Schutz des Mieters dienen. Dabei kam der Sache nach nur der Schutz vor ungerechtfertigter Verteuerung der Baukosten und damit vor einem vermeidbaren Ansteigen der Mieten in Betracht. Insofern sieht die Entwurfsbegründung eine Gefahr darin, daß bei dem knapp gewordenen Angebot an Baugrundstücken ein Ingenieur oder Architekt, dem Grundstücke "anhand" gegeben sind, eine monopolartige Stellung erwirbt. Dadurch werde der Wettbewerb manipuliert. Ähnlich äußerte sich der Rechtsausschuß in seinem schriftlichen Bericht vom 9. Juli 1971 (BTDrucks. VI 2421 S. 6).

Man wollte also aus bloßen Wettbewerbsgründen einer Übung entgegenwirken, die weitere Verbreitung gefunden hatte und von der man befürchtete, sie werde zu einer zunehmenden Verteuerung auf dem Bau- und Wohnungsmarkt

führen. Damit aber ist diese gesetzgeberische Maßnahme eindeutig in die Zukunft gerichtet. Sie will auf keinen Fall bereits abgeschlossene Sachverhalte erfassen, die - wie hier - auf die künftige Preisentwicklung gar keinen Einfluß mehr nehmen können, weil hier die Bauvorhaben auf den "architektengebundenen" Grundstücken schon vor Inkrafttreten des Gesetzes durchgeführt waren.

2. Das Berufungsgericht erachtet die Bestimmung in den Grundstückskaufverträgen über die "Architektenbindung", aus der der Kläger seine Rechte herleitet, nicht nach § 138 Abs. 1 BGB wegen Verstoßes gegen die guten Sitten für nichtig. Das sei selbst dann nicht anzunehmen, wenn solche Klauseln für standeswidrig angesehen werden müßten. Dem Kläger sei keine Monopolstellung eingeräumt worden, die die Entschließungsfreiheit des Beklagten untragbar eingeschränkt hätte. Das könne umso weniger angenommen werden, als der Beklagte die Grundstücke gar nicht zu eigenen Wohnzwecken erworben habe, sondern um mit ihnen ein gewinnträchtiges Unternehmen durchzuführen. Das wäre ihm anderswo ebenfalls möglich gewesen. Zudem sei er gar nicht unausweichlich an die Person des Klägers gebunden gewesen, denn er habe seine Rechtsbeziehung mit dem Kläger, die sich aus den Grundstückskaufverträgen ergeben habe, nach § 649 BGB frei kündigen können. Letztlich stellten sich daher Aufwendungen, die dem Beklagten entstünden, weil er den Kläger bei den Bauten nicht mit den Architektenleistungen betraut habe, als zusätzliches Entgelt für den Grundstückserwerb dar.

3. Auch mit ihren gegen diese Auffassung gerichteten Angriffen kann die Revision nicht durchdringen.

a) Die Ansichten darüber, ob Vertragsbestimmungen der hier zu beurteilenden Art schlechthin gegen die guten Sitten verstoßen, gehen auseinander. Die Frage wird im Schrifttum bejaht von Merkert (BB 1962, 1144), verneint von Glaser (Architekt 1968, 263; vgl. im übrigen Neuenfeld, Handbuch des Architektenrechts 1971 II A b Anm. 11-15 und Roth/Gaber (10.) S. 90 ff mit weiteren Nachweisen).

Aus der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte ist bisher nur die auch im Berufungsurteil erwähnte Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf (Baurecht 1970, 186) bekannt geworden, welche Verträge mit Architektenbindungsklauseln nicht von vornherein für sittenwidrig hält. Der Bundesgerichtshof hat darüber noch keine grundsätzliche Entscheidung erlassen. Er hatte bisher nur über Fälle zu befinden, in denen der Verkäufer eines Grundstücks ein schutzwürdiges Interesse daran hatte, daß der Erwerber einen Architekten seines, des Verkäufers, Vertrauens nahm. Dieses Interesse wurde vornehmlich in der einheitlichen Bebauung des veräußerten Grundstücks erblickt (BGH Urteil vom 14. Juni 1961 (V ZR 134/60) LM § 138 (Bb) BGB Nr. 16 und vom 5. November 1962 (III ZR 91/61) BB 1963, 111). Darüber hinaus hat der erkennende Senat Architektenbindungsklauseln für zulässig angesehen, wenn der Erwerber eines Grundstücks damit Verpflichtungen des Grundstücksverkäufers aus einem Architektenvertrag übernahm (BGH Urteil vom 25. Juni 1964 (VII ZR 215/62) BB 1964, 1147 und vom 6. Februar 1969 (VII ZR 41/67) Schäfer/Finnern Z 3.00 Bl. 162).

b) Nach den Verlautbarungen verschiedener Standesorganisationen der Architekten (vgl. Roth/Gaber (10.) S. 90/91) ist es standeswidrig, wenn ein Architekt auf eine "architektengebundene" Veräußerung eines Grundstücks hinwirkt und aus einer entsprechenden Vertragsklausel Ansprüche gegen den Erwerber geltend macht, es sei denn, übergeordnete Gesichtspunkte rechtfertigten dies. Zutreffend leitet das Berufungsgericht daraus aber noch nicht ohne weiteres die Sittenwidrigkeit einer solchen Vereinbarung nach § 138 Abs. 1 BGB her. Dafür ist vielmehr maßgebend, ob sie nach Inhalt, Zweck und Beweggrund als gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden verstößt (BGH Urteil vom 21. Mai 1957 (VIII ZR 226/56) LM § 138 BGB (Ba) Nr. 2 und vom 2. Februar 1955 (IV ZR 252/54) LM § 138 BGB (Bb) Nr. 4).

Nicht schon jeder Standesverstoß eines an eine Standesordnung gebundenen Vertragsteils macht das Rechtsgeschäft sittenwidrig (Senatsurteile BGHZ 22, 162, 165; 34, 64, 67; 39, 142, 148; vgl. auch RGZ 83, 109, 114; 142, 70, 81; 144, 242, 244; 146, 190, 194; 153, 294, 302). Häufig freilich widersprechen Vereinbarungen, die als standeswidrig angesehen werden, auch dem Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden (BGHZ 22, 347, 357; vgl. auch BGHZ 51, 290, 294). Doch kommt es stets auf alle Umstände des Einzelfalles an, wobei die Anforderungen, die an das Standesbewußtsein der verschiedenen Berufszweige zu stellen sind, durchaus nicht überall gleich zu sein brauchen.

c) Unter Anwendung dieser Grundsätze ist dem Berufungsgericht zuzustimmen, wenn es die von den Standes-

organisationen der Architekten für berufswidrig gehaltene Vereinbarung einer Architektenbindung ohne Hinzutreten weiterer erschwerender Umstände noch nicht als sittenwidrig ansieht.

Das zwischen Architekten und Bauherrn notwendige Vertrauensverhältnis wird keineswegs schon dadurch ausgeschlossen, daß ein Baulustiger, wenn er ein Grundstück erwerben und bebauen will, in der Wahl des Architekten nicht mehr völlig frei ist. Er ist nicht gezwungen, ein architektengebundenes Grundstück zu erwerben. Vor allem aber ist er, wie das Berufungsgericht zutreffend hervorhebt, in der Regel nicht unausweichlich an den Architekten gebunden. So konnte auch hier der Beklagte die von ihm übernommene Verpflichtung jederzeit nach § 649 BGB kündigen, ohne daß es dazu eines wichtigen Grundes bedurfte. Die ihn dann treffende finanzielle Last stellt wirtschaftlich lediglich eine weitere Gegenleistung für die mit dem Erwerb des Grundstücks für ihn verbundenen Vorteile dar, ähnlich wie das der Senat bereits in seinem Urteil vom 25. Juni 1964 (VII ZR 215/62 BB 1964, 1147) angenommen hat. Ob der Grundstückserwerber das auf sich nehmen will, ob ihm also das Grundstück so viel wert ist, kann er vorher abschätzen.

d) Wie die Rechtslage ist, wenn in einem bestimmten Bezirk die Architektenbindung von Baugrundstücken so stark verbreitet ist, daß "ungebundene" Grundstücke nur schwer zu haben sind, oder wenn gar ein bestimmter Architekt in diesem Bezirk eine Art "Monopolstellung" erlangt hat, braucht nicht erörtert zu werden, da ein solcher Fall nach dem vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt hier nicht vorliegt.

e) Architektenbindungen der hier zu beurteilenden Art mögen unerwünscht sein, weil sie den freien Wettbewerb gefährden und insoweit eine Verteuerung der Grundstückspreise bewirken können. Gegen die guten Sitten, d.h. gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden, verstoßen sie deswegen im allgemeinen aber noch nicht. Vielmehr war es Sache des Gesetzgebers, etwaigen in Zukunft zu befürchtenden Auswüchsen entgegenzuwirken, wie das durch das Gesetz vom 4. November 1971 (BGBl I 1745) inzwischen geschehen ist.

III.

Das Berufungsgericht erachtet nicht für erwiesen, daß der Beklagte mit dem Kläger bestimmte Ablösungssummen für jeden Verkaufsfall vereinbart hätte. Es setzt sich dabei mit den erhobenen Beweisen, mit dem Sachvortrag des Beklagten und dem Schriftwechsel der Parteien auseinander.

Diese tatrichterliche Würdigung ist rechtsfehlerfrei. Die von der Revision dagegen erhobenen Verfahrensrügen hat der Senat geprüft aber für nicht durchgreifend erachtet (Art. 1 Ziffer 4 EntlG).

IV.

1. Das Berufungsgericht errechnet den dem Kläger entgangenen Gewinn nach dem vollen Honorar, das er erwarten durfte, wenn der Beklagte seine Dienste in Anspruch genommen hätte. Dabei geht es nach § 5 Abs. 2

Satz 2 GOA zugunsten des Beklagten davon aus, daß die endgültigen Herstellungskosten die eventuellen Kostenanschlagssummen unterschritten haben. Nach dem vom Landgericht eingeholten Sachverständigengutachten seien jedoch dem Beklagten unübliche Gefälligkeitspreise eingeräumt worden oder die Erwerber hätten Mehrkosten gegenüber einer Einfachstausführung selbst getragen. In Anwendung des § 6 Abs. 2 GOA könnten deshalb der Honorarberechnung nicht die vom Beklagten angegebenen tatsächlichen Herstellungskosten zugrunde gelegt werden. Vielmehr müßten die "gebührenpflichtigen" Herstellungskosten geschätzt werden. Insofern folgt das Berufungsgericht den Darlegungen des vom Landgericht zugezogenen Sachverständigen und kommt so zu einem vollen Architektenhonorar von 20.257,60 DM. Mit den eingeklagten 10.000 DM verlangt der Kläger davon weniger als 50 %. Das erachtet das Berufungsgericht als jedenfalls gerechtfertigt.

2. Auch gegen diese Ausführungen vermag die Revision nichts Stichhaltiges vorzubringen. Sie rügt lediglich, das Berufungsgericht sei dem Sachverständigen ohne eigene Prüfung gefolgt und habe ihn so "zum Herrn des Rechtsstreits erhoben".

Davon kann jedoch keine Rede sein. Das Berufungsgericht setzt sich vielmehr ausführlich mit dem Sachverständigengutachten in einer Weise auseinander, die erkennen läßt, daß es das Gutachten im einzelnen überprüft und sich daraus seine eigene Überzeugung gebildet hat. Ein Verfahrensverstoß ist insofern nicht ersichtlich.

V.

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

Vogt

Erbel

Finke

Girisch

Recken