

14

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

MietRVerbG Art. 10 § 3

Ist der Erwerb eines Grundstücks rechtlich oder tatsächlich nur durch den Nachweis oder die Vermittlung eines Maklers möglich, und macht der Makler den Erwerb des Grundstücks von einem Auftrag an einen Architekten abhängig, dann verstößt der mit dem Architekten geschlossene Vertrag gegen das Koppelungsverbot des Mietrechtsverbesserungsgesetzes.

BGB §§ 631 Abs. 1, 633 Abs. 1

a) Der Architekt, der sich dazu verpflichtet hat, eine genehmigungsfähige Planung zu erstellen, schuldet eine dem Vertrag entsprechende genehmigungsfähige Planung.

b) Auflagen der Genehmigungsbehörde, die auf eine vom Vertrag abweichende Bauausführung hinauslaufen, begründen einen Mangel des Architektenwerkes, wenn deshalb eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder der Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufgehoben oder gemindert ist.

BGB § 305

Die Parteien eines Architektenvertrages können im Rahmen der Privatautonomie vereinbaren, daß der Honoraranspruch des Architekten erst entsteht, wenn der Auftraggeber das Bauvorhaben ausführt.

HOAI § 8 Abs. 1; BGB § 242 Cd

Ein Architekt ist nicht schon deshalb unter dem Gesichtspunkt widersprüchlichen Verhaltens daran gehindert, eine Nachforderung zur Schlußrechnung geltend zu machen, weil der Auftraggeber die mangelnde Prüffähigkeit der Schlußrechnung nicht alsbald, sondern erst im Prozeß rügt.

BGH, Urteil vom 19. Februar 1998 - VII ZR 236/96 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

14

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VII ZR 236/96

Verkündet am:
19. Februar 1998
Seelinger-Schardt
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

C [REDACTED] E [REDACTED] gesellschaft mbH, vertreten durch den Geschäftsführer Rolf E [REDACTED] G [REDACTED] straße [REDACTED], D [REDACTED]

Beklagte, Revisionsklägerin
und Anschlußrevisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Josef W [REDACTED], F [REDACTED] weg [REDACTED], N [REDACTED]

Kläger, Revisionsbeklagter
und Anschlußrevisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

14

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Februar 1998 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Lang sowie die Richter Prof. Dr. Thode, Dr. Haß, Hausmann und Dr. Kuffer

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten und die Anschlußrevision des Klägers wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 13. Juni 1996 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Gerichtskosten für das Revisionsverfahren werden nicht erhoben (§ 8 GKG).

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 der beklagten Bauträgersgesellschaft Architektenhonorar in Höhe von 394.749,01 DM.

I.

Im Juni 1991 schlossen die Parteien einen Architektenvertrag für ein Bauvorhaben in M., in dem sich der Kläger verpflichtete, eine genehmigungsfähige Planung zu erstellen. Die Parteien haben unter anderem folgende Zusatzvereinbarung getroffen:

"10.

Honoraransprüche entstehen erst mit der Erteilung des positiven Bauvorbescheides und mit Realisierung des Projektes durch den Auftraggeber."

Am 3. April 1992 erteilte der Kläger der Beklagten eine Rechnung über ein Honorar in Höhe von 348.052,19 DM einschließlich pauschalierter Nebenkosten. Mit Schreiben vom 16. Juli 1992 teilte der Geschäftsführer der Beklagten dem Kläger mit, daß die Beklagte "nach Erteilung der rechtskräftigen Baugenehmigung die vereinbarte Honorarsumme aus o.a. Rechnung" an den Kläger überweisen werde. Die Baugenehmigung wurde im Februar 1993 mit mehreren Auflagen erteilt. Gegenüber der Sparkasse H., an die der Kläger einen Teil seiner Forderung abgetreten hatte, erklärte die Be-

klagte im Oktober 1992, daß die Forderung aus der Rechnung vom 3. April 1992 bestehe.

Im Mai 1994 teilte die Beklagte der Sparkasse H. mit, daß sie das Bauvorhaben nicht realisieren werde, und daß eine Objektgesellschaft, die das Grundstück erwerben und in den Vertrag mit dem Kläger eintreten werde, das Honorar des Klägers überweisen werde. Nachdem der Kläger wieder Inhaber der genannten Honorarforderung geworden war, trat er sie im Mai 1994 an die Volksbank P. ab. Im Mai 1995 ermächtigte die Volksbank P. den Kläger, die Forderung im eigenen Namen geltend zu machen. Im Berufungsverfahren hat der Kläger seine Klagforderung im Wege der Anschlußberufung um 46.696,82 DM auf insgesamt 394.749,01 DM erhöht. Zur Begründung hat er eine auf den 3. April 1992 datierte berichtigte Schlußrechnung vorgelegt.

II.

Das Landgericht hat der Klage, mit der der Kläger ursprünglich nur einen Teilbetrag verlangt hatte, in Höhe von 118.292,10 DM stattgegeben.

Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Auf die Anschlußberufung des Klägers hat das Berufungsgericht den Beklagten zur Zahlung von 348.052,19 DM nebst Zinsen verurteilt. Hinsichtlich des Betrags von 46.696,82 DM hat es die Klage abgewiesen und die Anschlußberufung zurückgewiesen. Für den Kläger hat das Berufungsgericht die Revision zugelassen.

Die Beklagte erstrebt mit ihrer Revision die Abweisung der Klage. Der Kläger verfolgt mit seiner Anschlußrevision die Verurteilung der Beklagten zu einem weiteren Betrag in Höhe von 46.696,82 DM.

Entscheidungsgründe:

Die Revision und die Anschlußrevision haben Erfolg. Sie führen zur Aufhebung des Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

1. Das Berufungsgericht meint, der zwischen den Parteien abgeschlossene Architektenvertrag verstoße nicht gegen das Koppelungsverbot:

Die Behauptung der Beklagten, die Maklerfirma S., die den Verkauf des Baugrundstückes durch die Stadt M. an sie vermittelt habe, habe den Erwerb des Grundstücks von einer Zusammenarbeit mit dem Kläger abhängig gemacht, sei unerheblich. Eine Abhängigkeit des Grundstückseigentümers vom Maklerwillen sei für Körperschaften des öffentlichen Rechts nicht anzunehmen, weil derartige Körperschaften gehalten seien, Grundstücke nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen unabhängig vom Maklerwillen an den Meistbietenden zu veräußern.

2. Diese Erwägungen halten einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand.

Das Berufungsgericht hat die vom Senat zum Koppelungsverbot entwickelten Grundsätze verkannt und entscheidungserheblichen Sachvortrag der Beklagten nicht berücksichtigt.

a) Nach Artikel 10 § 3 MRVG ist eine Vereinbarung unwirksam, durch die der Erwerber eines Grundstückes sich im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichtet, bei der Planung oder Ausführung eines Bauwerkes auf dem Grundstück die Leistungen eines bestimmten Ingenieurs oder Architekten in Anspruch zu nehmen. Die Vorschrift des Artikel 10 § 3 MRVG richtet sich gegen eine Bindung, die den Wettbewerb unter Ingenieuren und Architekten beeinträchtigt, sofern diese Bindung mit dem Erwerb des Grundstücks zusammenhängt; ein derartiger Zusammenhang besteht bei jeder Verpflichtung des Erwerbers zur Inanspruchnahme von Ingenieur- und Architektenleistungen, ohne die er rechtlich oder tatsächlich das Grundstück nicht hätte bekommen können (vgl. BGH, Urteil vom 24. Juni 1982 - VII ZR 253/81 = BauR 1982, 512, 513 = ZfBR 1982, 219; Urteil vom 7. Oktober 1982 - VII ZR 24/82 = BauR 1983, 93, 94).

b) Nach diesen Grundsätzen ist es für einen Zusammenhang zwischen dem Erwerb des Grundstücks und dem Architektenvertrag nicht erforderlich, daß der Veräußerer den Erwerb des Grundstücks rechtlich oder tatsächlich davon abhängig macht, daß der Käufer einem bestimmten Architekten einen Auftrag erteilt. Es genügt, daß der Erwerber das Grundstück aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nur

unter der Voraussetzung erwerben konnte, daß er mit einem bestimmten Architekten einen Architektenvertrag abschließt.

c) Der Beklagte hat nach den Feststellungen des Berufungsgerichts Tatsachen vorgetragen, die geeignet sind, einen Zusammenhang im Sinne des Artikel 10 § 3 MRVG zu begründen. Da das Berufungsgericht diesen Sachvortrag nicht berücksichtigt hat, ist er für das Revisionsverfahren als richtig zu unterstellen.

Die Beklagte hat vorgetragen, daß sie ohne einen Vertrag mit der Maklerfirma S. keine Chance gehabt hätte, das Grundstück zu erwerben und daß die Maklerfirma S. die Vermittlung des Grundstücks von dem Auftrag an den Kläger abhängig gemacht habe. Die Maklerfirma S., die eng mit dem Kläger zusammengearbeitet habe, habe die Vermittlung von Grundstücken generell davon abhängig gemacht, daß der Kläger einen Auftrag erhalten würde. Auch ihr - der Beklagten - gegenüber seien der Kläger und der Makler auf die gleiche Weise vorgegangen.

Dieser von der Beklagten behauptete Sachverhalt ist geeignet, einen Verstoß gegen das Koppelungsverbot zu begründen. Sollte sich als zutreffend erweisen, daß der Erwerb des Grundstücks rechtlich oder tatsächlich nur durch den Nachweis oder die Vermittlung der Maklerfirma S. möglich war und daß die Maklerfirma den Erwerb des Grundstücks von einem Auftrag an den Kläger abhängig gemacht hat, wäre ein Zusammenhang im Sinne des Artikel 10 § 3 MRVG gegeben. Daß das Grundstück im Eigentum einer Gemeinde stand, rechtfertigt keine andere Beurteilung.

II.

1. Das Berufungsgericht hat der Beklagten den Einwand gegen die Klagforderung, die Rechnung sei nicht prüffähig, und teilweise den Einwand, die Planungsleistungen des Klägers seien aufgrund von Mängeln unbrauchbar, mit der Begründung versagt, die Beklagte habe die Forderung des Klägers anerkannt. Zur Begründung hat das Berufungsgericht im wesentlichen folgendes ausgeführt:

Die Beklagte habe durch die Mitteilung im Schreiben vom 16. Juli 1992 an den Kläger, sie werde "nach Erteilung der rechtskräftigen Baugenehmigung die vereinbarte Honorarsumme" aus der Rechnung vom 3. April 1992 überweisen, die Forderung anerkannt. Auch aus dem Begleitschreiben vom 16. Juli 1992 an den Kläger mit dem einschränkenden Hinweis, daß die Honorarforderung erst entstehe, wenn eine rechtskräftige Baugenehmigung vorliege und das Objekt realisiert sei, ergebe sich nichts anderes. In dem Schreiben an die Sparkasse H. habe die Beklagte das Anerkenntnis wiederholt. Da es sich im Schreiben vom 16. Juli 1992 um ein Anerkenntnis und nicht um eine Gefälligkeitserklärung gehandelt habe, sei die Beklagte mit ihren Einwänden, die ihr damals bekannt gewesen seien, ausgeschlossen.

2. Diese Erwägungen halten einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand.

a) Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs setzt ein kausales Schuldanerkentnis voraus, daß die Parteien das Schuldverhältnis ganz oder teilweise dem Streit oder der Ungewißheit der Parteien entziehen wol-

len und sich dahingehend einigen (vgl. BGH, Urteil vom 1. Dezember 1994 - VII ZR 215/93 = ZfBR 1995, 82, 83 = BauR 1995, 232, 234 m.w.N.).

b) Einen Sachverhalt, der Anhaltspunkte für ein derartiges Schuldanerkenntnis enthält, hat weder das Berufungsgericht festgestellt noch eine der Parteien vorgetragen. Die vom Berufungsgericht genannten einseitigen Mitteilungen der Beklagten dem Kläger und der Sparkasse gegenüber genügen nicht zur Begründung eines Schuldanerkenntnisses. Das Berufungsgericht hätte folglich die von der Beklagten gegenüber der Honorarforderung erhobenen Einwände prüfen müssen.

III.

1. Das Berufungsgericht hat den Einwand der Beklagten, die Planung des Klägers sei mangelhaft aufgrund der mit der Baugenehmigung verbundenen Auflagen, die der Beklagten erst nach dem Schreiben vom 16. Juli 1992 bekannt geworden sind, mit folgenden Erwägungen als unbegründet angesehen:

Die Ausschlußwirkung des Anerkenntnisses erstreckte sich nicht auf die mit der Baugenehmigung verbundenen Auflagen, wie etwa die Erstellung eines Sportplatzes, weil diese Umstände der Beklagten zum Zeitpunkt des Anerkenntnisses nicht bekannt gewesen seien. Derartige Auflagen hätten allerdings nicht zur Folge, daß die Planung des Architekten mangelhaft sei. Der Bauherr sei verpflichtet, eine Planung auf der Grundlage der Genehmigungsplanung zu ändern

oder zu ergänzen. Die erteilte Baugenehmigung zeige, daß die Planung des Klägers genehmigungsfähig sei.

2. Diese Erwägungen halten einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand.

a) Der Architekt, der sich dazu verpflichtet hat, eine genehmigungsfähige Planung zu erstellen, schuldet eine dem Vertrag entsprechende genehmigungsfähige Planung. Auflagen der Genehmigungsbehörde, die auf eine vom Vertrag abweichende Bauausführung hinauslaufen, begründen einen Mangel des geschuldeten Architektenwerkes, wenn deshalb eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder der Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufgehoben oder gemindert ist (§ 633 Abs. 1 BGB). Der Auftraggeber ist vorbehaltlich einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Architekten nicht verpflichtet, seine Planung entsprechend der genehmigten Planung zu ändern. Wenn die von der Genehmigungsbehörde erteilten Auflagen einen Mangel des Architektenwerkes zur Folge haben, kann der Auftraggeber vielmehr die werkvertraglichen Gewährleistungsansprüche geltend machen.

b) Nach dem Sachvortrag der Beklagten, der in der Revisionsinstanz als zutreffend zu unterstellen ist, war die Planung des Klägers mangelhaft. Die Beklagte hat unter Beweisaufruf vorgetragen, daß sie das ursprünglich geplante Bauvorhaben nicht realisieren können, weil die in der Baugenehmigung enthaltenen Auflagen zahlreiche Änderungen und Ergänzungen der vereinbarten Planung erfordert hätten.

IV.

1. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, daß die in Nr. 10 des Architektenvertrages vereinbarten Bedingungen eingetreten seien:

Die Formulierung "Realisierung des Projektes" sei mehrdeutig. Aufgrund der Kombination in der Vertragsklausel "Erteilung des positiven Bauvorbescheides" mit "Realisierung des Projektes" könnte unter "Realisierung des Projektes" nur der Beginn der Entwurfsplanung gemeint sein. Sei, wie die Beklagte meint, mit "Realisierung des Projektes" der Beginn der Ausführungsplanung gemeint, dann sei der Verweis auf den zeitlich weit zurückliegenden Zeitpunkt der Erteilung des positiven Bauvorbescheides unverständlich.

2. Die Auslegung der Vertragsklausel durch das Berufungsgericht hält einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand.

a) Das Berufungsgericht hat Umstände, die für die Auslegung von Bedeutung sind, nicht berücksichtigt. Die Beklagte hat unter Beweisantritt vorgetragen, daß sich der Geschäftsführer der Beklagten und der Kläger anlässlich des Vertragsabschlusses über die Bedeutung der Vertragsklausel geeinigt hätten. Der Geschäftsführer habe sich bereit erklärt, dem Kläger bei allen durch den Makler S. vermittelten Grundstücken einen Auftrag zu erteilen, allerdings unter der Voraussetzung, daß der Kläger alle Architektenleistungen kostenfrei erbringe, wenn die Beklagte das jeweilige Bauvorhaben nicht errichte. Danach sei die Durchführung

des Bauvorhabens notwendige Bedingung eines Honoraranspruchs des Klägers.

b) Den Sachvortrag der Beklagten, der in der Revision als richtig zu unterstellen ist, hätte das Berufungsgericht bei seiner Auslegung der Vertragsklausel berücksichtigen müssen, weil er geeignet ist, die Klausel in dem von der Beklagten vorgetragenen Sinne auszulegen. Sollte sich die von der Beklagten vertretene Auslegung als richtig erweisen, fehlt es an einer Bedingung für die Entstehung des Honoraranspruchs des Klägers. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs können die Parteien eines Architektenvertrages eine bedingte Honorarvereinbarung treffen (BGH, Urteil vom 14. März 1996 - VII ZR 75/95 = ZfBR 1996, 211, 212 = BauR 1996, 414, 416 m.w.N.).

V.

1. Das Berufungsgericht hat dem Kläger den Anspruch auf ein zusätzliches Honorar in Höhe von 46.696,82 DM mit folgenden Erwägungen versagt:

Der Kläger sei an seine ursprüngliche Schlußrechnung vom 3. April 1992 gebunden. Er sei im Hinblick auf das schutzwürdige Vertrauen der Beklagten daran gehindert, den mit der nachgereichten korrigierten Schlußrechnung geltend gemachten zusätzlichen Honoraranteil zu verlangen. Der Auftraggeber könne sich im Regelfall nicht auf ein schutzwürdiges Vertrauen berufen, wenn er die mangelnde Prüffähigkeit beanstandet habe. Die im Prozeß erhobene Rüge der mangelnden Prüffähigkeit könne das entstandene Vertrauen der

Beklagten nicht vernichten, weil die Beklagte erst zwei Jahre nach Rechnungsstellung die Rüge erhoben habe und die Beklagte während dieses Zeitraumes zu erkennen gegeben habe, daß sie die Rechnung begleichen wolle.

2. Diese Erwägungen halten einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand:

a) Nach der Rechtsprechung des Senates ist der Architekt unter dem Gesichtspunkt widersprüchlichen Verhaltens daran gehindert, eine Nachforderung zur Schlußrechnung geltend zu machen, wenn der Auftraggeber auf die Schlußrechnung vertraut hat und sein Vertrauen schutzwürdig ist. In jedem Einzelfall müssen die Interessen des Architekten und die des Auftraggebers umfassend geprüft und gegeneinander abgewogen werden. Die Schutzwürdigkeit des Auftraggebers kann sich insbesondere daraus ergeben, daß er auf eine abschließende Berechnung des Honorars vertraut hat und vertrauen durfte und sich darauf in einer Weise eingerichtet hat, daß ihm eine Nachforderung nach Treu und Glauben nicht zugemutet werden kann. Im Regelfall kann sich der Auftraggeber nicht auf die Bindungswirkung der Schlußrechnung berufen, wenn er alsbald die mangelnde Prüffähigkeit der Schlußrechnung rügt (BGH, Urteil vom 5. November 1992 - VII ZR 52/91 = BGHZ 120, 133, 139 f).

b) Die bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts und seine Abwägung rechtfertigen es nicht, dem Kläger die Nachforderung unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben zu versagen. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat sich die Beklagte zu keinem Zeitpunkt darauf berufen,

daß sie auf die ursprüngliche Schlußrechnung vertraut hat und daß ihr Vertrauen schutzwürdig ist. Die erst im Prozeß erhobene Rüge der mangelnden Prüffähigkeit, der Zeitraum zwischen der Schlußrechnung und der Rüge sowie die Erklärung der Beklagten gegenüber der Sparkasse H., sie sei bereit, die Rechnung zu bezahlen, begründen allein kein schutzwürdiges Vertrauen der Beklagten.

Lang

Thode

Haß

Hausmann

Kuffer