

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

MRVG vom 4. November 1971 (BGBl I, 1745) Art. 10 § 3;
BGB § 139

- a) Dem MRVG unterfällt ein nach dessen Inkrafttreten abgeschlossener Vertrag auch dann, wenn ein bindendes Vertragsangebot bereits vorher abgegeben war.
- b) Die im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks eingegangene Verpflichtung des Käufers, ein Gebäude nach - vom Verkäufer vor dem Grundstücksverkauf eingeholten - Plänen eines bestimmten Architekten zu errichten, enthält eine unzulässige Architektenbindung.
- c) Zur Anwendung des § 139 BGB in derartigen Fällen.

BGH, Urt. v. 2. März 1978 - VII ZR 240/77 - OLG Celle

LG Lüneburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 240/77

URTEIL

Verkündet am

2. März 1978

Werner,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Hasso R [REDACTED], A [REDACTED],
H [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

1. den Architekten Günter H a [REDACTED], Ho [REDACTED]straße [REDACTED],
W [REDACTED],

2. den Architekten Rolfherbert S t [REDACTED],
Auf den Sch [REDACTED], E [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. März 1978 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Dr. Girsch, Doerry, Bliesener und Obenhaus

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 25. Januar 1977 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger erwarb im März 1970 von der Bundesrepublik Deutschland ein - direkt am Strand liegendes - etwa 450 m² großes Teilstück aus dem Flurstück Haf [REDACTED] Bl. 459 (im folgenden: Hauptgrundstück). Über dieses Grundstück verläuft eine Bundesstraße, die durch eine geplante Umgehungsstraße ersetzt werden soll. Nach deren Fertigstellung soll das Grundstück dem Kläger zur Bebauung freigegeben werden.

Mit notarieller Urkunde vom [REDACTED] 1970 machten die Beklagten dem Kläger ein (bis zum 31. Dezember 1975 unwiderrufliches) Angebot zum Kaufe dieses Grundstückes.



Darin verpflichteten sie sich ferner, im Falle eines Vertragsschlusses das Grundstück mit einem zweigeschossigen Restaurant gemäß den bereits vom Kläger eingeholten Plänen Nr. 1085/8 und 1085/9 des Architekten C. [REDACTED] vom 20. und 24. November 1970 zu bebauen. Der Kaufpreis sollte 280.000 DM betragen. Weiter heißt es dort u.a.:

"§ 6

Käufer übernimmt mit Unterschrift unter diesen Vertrag alle weiteren Planungen sowie Verhandlungen mit den zuständigen Behörden. Auch diese Kosten gehen ausschließlich zu Lasten des Käufers. Bis zur Erteilung der Baugenehmigung sollen alle wesentlichen Planungen vorher mit dem Verkäufer abgestimmt werden, ...

§ 7

Dieser Vortrag wird unter der Voraussetzung geschlossen, daß von der Behörde die endgültige Baugenehmigung gemäß den von dem Architekten Karl Th. C. [REDACTED] aufgestellten, beiden Vertragsparteien bekannten Bauplänen als Vorbescheid oder ein gleichwertiger Bescheid erteilt wird. ...

§ 8

Gemäß den Auflagen der Behörde (auf zehn Sitzplätze ein Stellplatz) hat Verkäufer den Kauf eines Parkplatzes in unmittelbarer Nähe des Restaurantgeländes vorbereitet. Käufer ist bereit, diesen Platz in einer Größe von 600 qm des Flurstücks 39/17 Sch. [REDACTED] von dem Eigentümer (Wolfgang Sche. [REDACTED]) zu kaufen, und zwar zu den grundlegenden Bedingungen gemäß Anlage 2 zu dieser Niederschrift, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet."

- 4 -

Dieses Kaufangebot der Beklagten nahm der Kläger am
[REDACTED] 1973 an.

Am 18. Juli 1975 bot er den Beklagten das in § 8 des Vertrags angeführte Parkplatzgrundstück zum Kauf an. Dieses Grundstück hatte er bereits 1971 von Sche[REDACTED] gekauft. Es ist seit Frühjahr 1976 sein Eigentum. Die Beklagten lehnten das notarielle Angebot ab. Sie halten den Vertrag vom [REDACTED] 1970/[REDACTED] 1973 insoweit für unwirksam, als er sie zum Erwerb des Parkplatzgrundstücks verpflichtet, weil diese Verpflichtung in engem Zusammenhang mit ihrer Verpflichtung zur Bebauung des Hauptgrundstücks stehe. Die Pflicht, ein Gebäude nach den Plänen eines bestimmten Architekten zu errichten, enthalte eine unzulässige Architektenbindung und sei damit unwirksam. Für das von ihnen vorgesehene Stehimbibrestaurant seien keine Parkplätze erforderlich. Im übrigen sei die ihnen abverlangte Leistung jedenfalls nicht fällig, da die Voraussetzungen des § 7 des Vertrages noch nicht vorlägen.

Die Klage auf Annahme des Kaufangebots ist in beiden Vorinstanzen erfolglos geblieben.

Mit seiner Revision, um deren Zurückweisung die Beklagten bitten, verfolgt der Kläger seinen Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält den notariellen Vertrag der Parteien vom [REDACTED] 1970/[REDACTED] 1973 wegen Verstoßes gegen Artikel 10 § 3 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MRVG) vom 4. November 1971 (BGBl I, 1745) in Verbindung mit § 139 BGB für nichtig, soweit er sich auf den Erwerb des Parkplatzgrundstückes bezieht.

Das MRVG finde hier Anwendung, weil der Kläger das Angebot der Beklagten erst nach dem Inkrafttreten des Gesetzes angenommen habe. Da die Verpflichtung der Beklagten, das Restaurant nach den Plänen des Architekten C[REDACTED] zu errichten, im "Zusammenhang mit dem Erwerb" des Grundstücks stehe, greife Art. 10 § 3 MRVG ein. Daran ändere es nichts, daß dem Kläger die Pläne bereits vor Abgabe des notariellen Kaufangebots vorlagen. Entscheidend sei, daß die Käufer das Grundstück nach diesen Plänen zu bebauen hatten.

Damit entfalle gemäß § 139 BGB auch die in § 8 des Vertrages vorgesehene Verpflichtung zum Erwerb des Parkplatzgrundstücks. Denn ohne den wegen unzulässiger Architektenbindung nichtigen Vertragsteil, nämlich die Pflicht der Beklagten zum Bau des Restaurants auf dem Hauptgrundstück nach den Plänen von C[REDACTED], hätten die Parteien auch keine Vereinbarung über den Erwerb des Parkplatzgrundstücks durch die Beklagten getroffen. Für das von den Beklagten vorgesehene Stehimbisßrestaurant werde die Anlage von Parkplätzen nicht vorgeschrieben.

- 6 -

In einer Hilfsbegründung erachtet das Berufungsgericht den etwaigen Anspruch jedenfalls für nicht fällig, da die in § 7 des Vertrages vorgesehene Baugenehmigung noch nicht erteilt sei.

II.

Das Berufungsurteil hält den Angriffen der Revision stand.

1. Das notarielle Kaufangebot vom 2. Dezember 1970 mit der darin angebotenen Verpflichtung der Beklagten, nach den Plänen des Architekten C. [REDACTED] zu bauen, ist zwar bereits vor dem Inkrafttreten des Gesetzes für die Beklagten bindend geworden und auch über das Inkrafttreten hinaus bindend geblieben. Das steht der Anwendung des MRVG jedoch - entgegen der Ansicht der Revision - nicht entgegen.

Allerdings kommt dem Gesetz keine Rückwirkung zu (BGHZ 60, 28, 30 ff). Es erfaßt vielmehr nur solche Architektenbindungen, die erst seit dem 5. November 1971 vereinbart worden sind (BGHZ 68, 113, 115 ff). So liegt der Fall aber auch hier; denn die Vereinbarung ist erst mit der Annahme des Angebots durch den Kläger am [REDACTED] 1973 zustande gekommen. Vor diesem Zeitpunkt war noch kein "abgeschlossener Tatbestand" gegeben, der dem Gesetz nicht unterworfen gewesen wäre (BGHZ 60, 30 ff). Bis zur Annahme des Angebots lag nur eine - allerdings die Beklagten bindende - einseitige Willenserklärung der Beklagten vor, die für den Kläger aber noch keine durchsetzbaren Rechte begründete. Als der Vertrag durch die Annahme des Angebots zustande kam, galt bereits das MRVG und erfaßte ihn damit.

2. Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe den Anwendungsbereich des Art. 10 § 3 MRVG verkannt. Auch damit dringt sie nicht durch.

a) Nach dieser Vorschrift ist eine Vereinbarung unwirksam, "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". Wie der Senat bereits mehrmals ausgesprochen hat (vgl. BGHZ 64, 173, 175 sowie die zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehenen Urteile vom 24. November 1977 - VII ZR 213/76 - und 26. Januar 1978 - VII ZR 10/77 -), richtet sich diese Bestimmung gegen jegliche den Wettbewerb unter Ingenieuren und Architekten beeinträchtigende Bindung des Bauherrn, soweit diese Bindung mit dem Erwerb des Baugrundstücks in Zusammenhang steht. Die Bestimmung ist bewußt weit gefaßt, um jegliche Koppelung zwischen Grundstückserwerb und Architekten zu unterbinden (BGHZ 64, 173, 175). Sie erfaßt auch den vorliegenden Fall.

b) Nach den vom Berufungsgericht rechtsfehlerfrei getroffenen Feststellungen steht hier die Verpflichtung der Beklagten, die Planungsleistung des Architekten C [REDACTED] (also eines bestimmten Architekten) in Anspruch zu nehmen, im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks. Wenn die Revision das anzweifelt, läßt sie die im Vertrag getroffenen Bestimmungen, insbesondere die §§ 6 und 7, außer acht. Auch dem engen zeitlichen Zusammenhang von wenigen Tagen zwischen der Planfertigung und der Abgabe des Vertragsangebots durfte das Berufungsgericht entnehmen, daß der Kläger die Planungen C [REDACTED]

im Hinblick auf die beabsichtigte Veräußerung des Hauptgrundstücks an die Beklagten eingeholt hat. Die beiden Pläne, nach denen die Beklagten den Bau zu errichten hatten, wurden nämlich am 20. und 24. November 1970 gefertigt, also kurz vor der Errichtung der notariellen Urkunde vom [REDACTED] 1970.

c) Auch sonst halten die Erwägungen, mit denen das Oberlandesgericht die Anwendbarkeit des MRVG bejaht, der Nachprüfung stand.

aa) Zu Recht hat es für unbeachtlich gehalten, daß Architekt C [REDACTED] die Pläne bereits vor der Veräußerung des Grundstücks im Auftrag des Klägers erstellt hatte. Zwar hat der Kläger als früherer Eigentümer nicht unter dem Zwang gestanden, im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks einen bestimmten Architekten in Anspruch nehmen zu müssen, so daß daraus keine sachwidrige Beeinflussung des Wettbewerbs hergeleitet werden kann (vgl. das Senatsurteil vom 26. Januar 1978 - VII ZR 10/77 -). Das ändert aber nichts daran, daß die Erwerber des Grundstücks hier - im Gegensatz zu der eben erwähnten Entscheidung - durch den Kaufvertrag an die Leistung eines bestimmten Architekten gebunden werden sollten. Nur darauf kommt es an.

bb) Das Berufungsgericht hat dem oben zu b) dargelegten engen zeitlichen Zusammenhang entnommen, daß der Kläger bereits die Veräußerung des Grundstücks beabsichtigte, als er die Pläne von C [REDACTED] einholte. Dieser zeitliche Zusammenhang stellt hier in der Tat ein starkes Beweisanzeichen dar, mag es sich auch nicht um einen "Anscheinsbeweis" im eigentlichen Sinne handeln. Demgegenüber ist es unerheblich, daß

der Kläger und C. [REDACTED] im Jahre 1970 nicht die Absicht haben konnten, das MRVG zu umgehen, weil es dieses Gesetz damals noch nicht gab. Entscheidend ist vielmehr, daß die Beteiligten damals (1970) das Ziel der Bindung der Beklagten an den Architekten C. [REDACTED] erstrebten, daß dieses Ziel später (1971) im MRVG gesetzlich mißbilligt worden ist und daß der Sachverhalt - wie oben zu 1 ausgeführt - dem zeitlichen Geltungsbereich des Gesetzes unterfällt, weil der Vertragsschluß erst 1973 vollendet worden ist.

Auch die Fälle, in denen - wie hier - der Grundstückskäufer an eine im Zeitpunkt des Kaufvertrages bereits vorliegende Architektenplanung gebunden werden soll, müssen in der Regel in den sachlichen Anwendungsbereich des MRVG einbezogen werden. Wollte man das nicht tun, so wäre der Umgehung des Gesetzes Tür und Tor geöffnet. Grundstücksverkäufer, die den Grundstückskäufer an einen bestimmten Architekten binden wollen, könnten dann erreichen, daß der Käufer wenigstens die Planung dieses Architekten hinnehmen und bezahlen müßte, zwar nicht in der Weise, daß dem Käufer auferlegt würde, den Architekten mit der Planung zu betrauen, aber doch dadurch, daß zunächst der Verkäufer dem Architekten den Planungsauftrag erteilt, der Architekt die Pläne für den Verkäufer fertigt und dieser dann dem Käufer die Pflicht auferlegt, nach diesen Plänen zu bauen.

Der Unterschied zu dem Fall, den der Senat am 26. Januar 1978 - VII ZR 10/77 - entschieden hat, liegt darin, daß dort der Käufer nicht an die Durchführung der Planung des Architekten gebunden werden sollte, sondern eine "Abstandszahlung" an den Architekten leistete, um

dessen Planung gerade nicht verwenden zu müssen. Auch dort aber hat der Senat ausgesprochen, daß bei etwaiger Feststellung der Absicht der Beteiligten, das MRVG zu umgehen, das Gesetz auch in jenem Fall Anwendung zu finden hätte.

cc) Ob die Pläne in der vorliegenden Form hier unverändert der Bebauung zugrunde gelegt werden konnten oder ob sie gemäß § 6 des Vertrages noch fortzuentwickeln waren, spielt - entgegen der Auffassung der Revision - für die Entscheidung keine Rolle. Ausschlaggebend ist allein, daß die Beklagten sich so weit wie möglich nach den Plänen des Architekten C. [REDACTED] zu richten hatten und damit an die Leistung dieses Architekten "gebunden" sein sollten.

Nach alledem ist das Berufungsgericht zu Recht zu der Auffassung gelangt, daß die hier vorliegende Architektenbindung gemäß Art. 10 § 3 MRVG unwirksam ist.

3. Die Revision rügt schließlich, das Berufungsgericht habe zu Unrecht § 139 BGB angewandt. Auch dieser Angriff bleibt erfolglos.

a) Zwar wird nach Art. 10 § 3 Satz 2 MRVG die Wirksamkeit des auf den Grundstückserwerb gerichteten Vertrages von der Unwirksamkeit der Architektenbindung nicht berührt. Das verkennt das Berufungsgericht auch nicht. Art. 10 § 3 Satz 2 MRVG besagt aber nur, daß der Bestand des Grundstücksgeschäfts nicht allein deshalb in Frage gestellt wird, weil der auf eine unzulässige Architektenbindung gerichtete Vertragsteil deswegen unwirksam ist. Der unzulässige und deshalb nichtige Vertragsteil soll ersatzlos

entfallen, damit der Grundstückserwerber - ohne die vom Gesetzgeber mißbilligte Bindung an einen bestimmten Architekten - frei über sein Eigentum verfügen kann. Das schließt aber eine Anwendung des § 139 BGB aus anderen Gründen nicht aus.

Hier wäre es nach den rechtsfehlerfreien tatrichterlichen Feststellungen des Berufungsgerichts ohne die den Beklagten auferlegte Verpflichtung, ein Restaurant nach den Plänen des Architekten C. [REDACTED] zu errichten, nicht zum Abschluß der Erwerbsverpflichtung über das - dann nicht benötigte - Parkplatzgrundstück gekommen. Das ergibt sich auch aus § 8 des Vertrages. Danach steht der vorgesehene Erwerb des Parkplatzgrundstücks in unmittelbarem Zusammenhang mit der Verpflichtung, das von dem Architekten C. [REDACTED] geplante Restaurant auf dem Hauptgrundstück zu errichten. Die Baubehörde forderte nämlich insoweit, für je 10 Sitzplätze einen Parkplatz zur Verfügung zu stellen. Für das von den Beklagten auf dem Hauptgrundstück vorgesehene Stehimbisßrestaurant sind dagegen Parkplätze nicht vorgeschrieben.

b) Ob der Vertrag über das von den Beklagten bereits erworbene Hauptgrundstück gemäß § 139 BGB ebenfalls nichtig ist, kann offen bleiben. Hier geht es nur darum, ob die Beklagten verpflichtet sind, das Parkplatzgrundstück zu erwerben. Da das vom Berufungsgericht zu Recht verneint wird, kommt es nicht mehr auf die von ihm in seiner Hilfsbegründung erörterte Frage an, ob eine derartige Verpflichtung, falls sie bestünde, bereits fällig wäre oder nicht.

- 12 -

III.

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

Vogt

Girisch

Doerry

Bliesener

Obenhaus