

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

Ges. zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (MRVG) BGBI I 1745, Art. 10 § 3;

GG Art. 14 Ba

- a) Zur Frage, wann eine vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsverbesserungsgesetzes eingegangene Verpflichtung zur Architektenbindung einen noch "nicht abgeschlossenen Tatbestand" betrifft.
- b) Zum Vertrauensschutz bei "unechter Rückwirkung" des Mietrechtsverbesserungsgesetzes.

BGH, Urt.v. 24. Juni 1982 - VII ZR 244/81 OLG Düsseldorf
LG Wuppertal

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 244/81

URTEIL

Verkündet am
24. Juni 1982
Werner,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten Wolfgang S., D.,
W.,

Klägers, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

1. Herrn Karl K., H., W.,
2. Frau Erna L., Sp., Straße, Dü.,
3. die Erben der am 1. verstorbenen
Frau Margarete M., geb. K.,
 - a) Renate M.,
 - b) Edwin M.,
 - c) Heike M., geb. .,
 - d) Ralf M., geb. .,- zu c) und d) vertreten durch ihre Eltern,
Herrn Edwin M. und Frau Anna M. -
sämtlich G., weg, W.,

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dres. -
und -

16

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Juni 1982
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Girisch sowie
die Richter Dr. Recken, Doerry, Bliesener und
Dr. Walchshöfer

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen
das Urteil des 21. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts Düsseldorf
vom 14. Juli 1981 wird zurückge-
wiesen.

Der Kläger hat die Kosten der
Revision zu tragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Beklagten zu 1 und 2 sowie die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 3a - 3d (künftig: die Beklagten) waren als Mitglieder einer Erbengemeinschaft Eigentümer eines umfangreichen Grundbesitzes in W[REDACTED]-C[REDACTED]. Sie hatten den Kläger, einen Architekten, durch schriftliche Aufträge vom Februar/März 1961 damit betraut, das Gelände "baureif" zu machen, und gleichzeitig erklärt, daß es "an Herrn Architekten Wolfgang S[REDACTED] (den Kläger) architektengebunden" sei.

In den folgenden Jahren wurde der größte Teil des Grundbesitzes unter Mitwirkung des Klägers veräußert und - unter anderem mit drei Hochhäusern sowie mehreren Einfamilienhäusern - bebaut.

Einige weitere Grundstücke waren jedoch nur schwer verkäuflich; die Beklagten haben sie - nach der Darstellung des Klägers handelt es sich um die Grundstücke E[REDACTED]-F[REDACTED]-Straße [REDACTED] b/c, [REDACTED] d und [REDACTED] e - erst durch notariellen Vertrag vom 2. September 1974 veräußern können. Anders als in den früheren Fällen übernahm die Erwerberin dabei nicht die Architektenbindung.

Mit der Klage verlangt der Kläger nunmehr 20.061,60 DM nebst Zinsen als Schadensersatz wegen Nichterfüllung. Nach seiner Auffassung hätten die

Beklagten die Architektenbindung auch im Verträge vom 2. September 1974 an die Erwerberin weitergeben müssen. Die Beklagten haben demgegenüber eingewendet, daß sie hieran aus Rechtsgründen gehindert gewesen seien. Außerdem haben sie sich auf Verjährung berufen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der - zugelassenen - Revision, um deren Zurückweisung die Beklagten bitten, verfolgt der Kläger seinen Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht nimmt an, daß die 1961 vereinbarte Architektenbindung zunächst voll wirksam war und insbesondere nicht gegen die guten Sitten verstieß. Im Anschluß an den Vortrag des Klägers geht es ferner davon aus, daß die Parteien damals von vornherein und in erster Linie an eine Veräußerung der Grundstücke - nicht also an deren Bebauung durch die Beklagten - gedacht hatten sowie daß die Architektenbindung dann an die Erwerber weitergegeben werden sollte. Zugunsten des Klägers unterstellt es schließlich, daß die Vereinbarung sich auch auf die von den Beklagten erst 1974 verkauften Grundstücke bezog, der Kläger also abredewidrig nicht als Architekt zur Bebauung dieser Grundstücke herangezogen worden ist.

Gleichwohl verneint das Berufungsgericht den hier allein geltend gemachten Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung. Hinsichtlich der 1974 verkauften Grundstücke sei den Beklagten nämlich die Erfüllung des Vertrages nachträglich unmöglich geworden, und zwar infolge eines Umstandes, den sie nicht zu vertreten hätten. Das ergebe sich aus Art. 10 § 3 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (Mietrechtsverbesserungsgesetz - MRVG - BGBI. I 1745). Nach dieser Bestimmung ist eine Vereinbarung unwirksam, durch die der Erwerber eines Grundstücks sich im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichtet, bei der Planung und Ausführung eines Bauwerks auf dem Grundstück die Leistungen eines bestimmten Ingenieurs oder Architekten in Anspruch zu nehmen.

Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg. Mit Recht verneint das Berufungsgericht zunächst die Frage, ob die Beklagten die Architektenbindung nach Inkrafttreten des aus Art. 10 § 3 MRVG sich ergebenden Koppelungsverbots noch hätten weitergeben können. Zutreffend nimmt es ferner an, daß die Beklagten sich auch aus sonstigen Gründen nicht ersatzpflichtig gemacht haben.

I.

Für das Revisionsverfahren ist zwar davon auszugehen, daß die Beklagten ursprünglich ver-

pflichtet waren, die künftigen Erwerber auch der hier in Rede stehenden Grundstücke an den Kläger zu binden. Das wurde ihnen jedoch nachträglich infolge eines Umstandes unmöglich, den sie nicht zu vertreten haben. Insoweit wurden sie daher von ihrer Verpflichtung zur Leistung frei (§ 275 Abs. 1 BGB).

1. Jener die Vertragserfüllung verhindernde und von den Beklagten nicht zu vertretende Umstand lag, wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei ausführt, in dem vorerwähnten, im November 1971 in Kraft getretenen Koppelungsverbot des Art. 10 § 3 MRVG. Entgegen der Ansicht der Revision erfaßte dieses Verbot die Vereinbarung der Parteien insoweit, als sie nicht schon durch Weitergabe der Architektenbindung erledigt war.

a) Richtig ist allerdings, daß das Koppelungsverbot nicht für Tatbestände gilt, die schon vor Inkrafttreten des Mietrechtsverbesserungsgesetzes "abgeschlossen" waren (Senatsurteile BGHZ 60, 28, 31; 68, 113, 115; 71, 33, 36). Demgemäß greift es nicht ein, wenn die Architektenbindung schon vor Inkrafttreten des Gesetzes eingegangen worden ist, mögen auch die Architektenleistungen erst nach diesem Zeitpunkt entweder vollständig oder nur teilweise zu erbringen sein (BGHZ 68, 113, 115).

Um einen solchen Fall handelt es sich jedoch nicht. Anders als in der Sache BGHZ 68, 113 geht es

hier nicht darum, ob eine zunächst wirksame Architektenbindung nach Inkrafttreten des Koppelungsverbots weiterbesteht, ob also die Beklagten auch 1974 noch verpflichtet waren, bei der Planung und Ausführung eigener Bauwerke auf ihren Grundstücken die Leistungen des Klägers in Anspruch zu nehmen. Das macht der Kläger gar nicht geltend, und im übrigen wäre, wie das Berufungsgericht zutreffend erkennt, Art. 10 § 3 MRVG dann auch deshalb nicht anwendbar, weil eine dahingehende Architektenbindung nicht mit dem Erwerb der zu bebauenden Grundstücke zusammenhinge. Entscheidend ist vielmehr, daß die für den Kläger allein wesentliche, weil wirtschaftlichen Nutzen versprechende Architektenbindung erst künftig, nämlich im Zusammenhang mit der von vornherein geplanten Veräußerung der Grundstücke begründet werden sollte. Nur wenn diese Veräußerung schon vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsverbesserungsgesetzes durchgeführt worden wäre (vgl. BGHZ 71, 33, 36), hätte daher von einem "abgeschlossenen" Tatbestand die Rede sein können; nur dann hätte auch die Preisentwicklung nach Inkrafttreten des Gesetzes nicht mehr beeinflußt werden können (BGHZ 60, 28, 31).

b) Fehl geht ferner die Meinung der Revision, daß das Koppelungsverbot selbst dann wegen Verstoßes gegen Art. 14 GG unwirksam sei, wenn man hier einen noch nicht abgeschlossenen Tatbestand annehmen würde.

Da Art. 10 § 3 MRVG zwar unmittelbar nur auf bei seinem Inkrafttreten noch nicht abgeschlossene

Sachverhalte einwirkt, der Kläger aber in seiner Rechtsposition nachträglich beeinträchtigt, nämlich auf den Bereicherungsanspruch des § 323 Abs. 3 BGB beschränkt worden ist, handelt es sich im vorliegenden Fall um eine "unechte Rückwirkung" des Gesetzes. Diese ist, wie der Senat im Anschluß an die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ausgeführt hat, grundsätzlich nicht zu beanstanden; unbeachtlich wäre sie nur, wenn der Kläger mit ihr nicht zu rechnen brauchte und sein Vertrauensschutz billigerweise Rücksichtnahme beanspruchen durfte (BGHZ 68, 113, 116 mit Nachw.).

Das ist indessen nicht der Fall. Das rechtsstaatliche Prinzip der Rechtssicherheit setzt zwar auch der "unechten Rückwirkung" von Gesetzen verfassungsrechtliche Grenzen (BVerfGE 14, 288, 297 = NJW 1963, 29, 30); der Kläger kann sich jedoch darauf nicht berufen. Sein Verhalten war schon bei Begründung der Verpflichtung der Beklagten zur Architektenbindung standeswidrig. Das zeigt ein Beschluß des Vorstandes des Bundes Deutscher Architekten aus dem Jahre 1953, in dem eine Architektenbindung nur für zulässig gehalten wurde, "wenn es sich bei der Planung um die Sicherung der einheitlichen Bebauung einer Mehrzahl von Gebäuden handelt". Abschließend heißt es dort, "der Zwang der Bindung des Architekten durch Verpflichtung beim Kauf eines Grundstücks ist im allgemeinen keine unserer Berufsauffassung entsprechende Maßnahme" (vgl. Roth/Gaber/Hartmann, Kommentar zum Vertragsrecht und zur Gebührenordnung für Architekten, 11. Aufl., S. 90). Dafür, daß der

Kläger eine einheitliche Bebauung sicherstellen sollte und auch wollte, er sich also 1961 ausnahmsweise nicht standeswidrig verhalten habe, geben weder sein eigener Vortrag noch der sonstige Akteninhalt Hinweise. Bei dem knapp gewordenen Angebot von Baugrundstücken lag es dagegen nahe, daß eines Tages auch der Gesetzgeber gegen die den Wettbewerb unter Architekten manipulierende, bereits als standeswidrig angesehene und das Ansteigen der Baukosten begünstigende Architektenbindung einschreiten werde. Von einem schutzwürdigen Vertrauen des Klägers in den Fortbestand der schon damals als mißlich empfundenen Rechtslage kann danach keine Rede sein.

2. Schadensersatz wegen Nichterfüllung (§ 325 BGB) steht dem Kläger somit nicht zu. Da die Beklagten von der Verpflichtung zur Weitergabe der Architektenbindung frei geworden waren, hätte der Kläger - wie erwähnt - allenfalls Ansprüche nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung geltend machen können (§ 323 Abs. 3 BGB). Obwohl er hierauf schon vom Landgericht hingewiesen worden war, hat er jedoch dazu nichts vorgetragen.

II.

Rechtsfehlerfrei verneint das Berufungsgericht auch sonstige Ersatzansprüche des Klägers.

1. Zutreffend nimmt es an, daß die Beklagten nicht verpflichtet waren, auf die Veräußerung ihrer Grundstücke ganz zu verzichten und stattdessen selbst den Kläger mit weiteren Architektenleistungen zu beauftragen. Die Revision bringt denn auch dagegen nichts vor.

2. Mit Recht verneint das Berufungsgericht ferner die Frage, ob die Beklagten die Erwerberin ihrer Grundstücke zu einer Abstandszahlung an den Kläger hätten verpflichten müssen.

a) Der Senat hat allerdings entschieden, daß der Käufer eines Grundstücks sich im Zusammenhang mit dem Erwerb ausnahmsweise verpflichten könne, den Verkäufer durch Zahlung einer Abstandssumme von solchen Ansprüchen freizustellen, die dem Architekten aufgrund eines mit dem Verkäufer wirksam geschlossenen Architektenvertrages infolge der Veräußerung zustehen (BGHZ 70, 262, 265 f). Es handelte sich also um einen aus § 649 BGB herzuleitenden Anspruch des Architekten auf Vergütung, dem der Verkäufer mit der Aufgabe seiner eigenen Baupläne, spätestens mit der Veräußerung des Grundstücks ausgesetzt war und den er deshalb bei der Kalkulation des Kaufpreises berücksichtigen durfte.

b) So liegen die Dinge hier jedoch nicht. Da die Beklagten nicht verpflichtet waren, ihre Grundstücke selbst zu bebauen, kommt ein Anspruch des Klägers aus § 649 BGB, den die Beklagten dem Kauf-

preis hätten zuschlagen können, von vornherein nicht in Betracht. Zu denken wäre nur an eine Vereinbarung, die den Verzicht des Klägers auf eine Bindung der Erwerberin der restlichen Grundstücke an ihn entschädigen sollte; sie wäre aber, wie der Senat bereits entschieden hat, unwirksam (BGHZ 70, 262, 267).

3. Ohne Erfolg meint die Revision schließlich, daß der Klageanspruch jedenfalls aufgrund ergänzender Vertragsauslegung begründet sei.

Die Parteien hatten zwar ursprünglich nicht bedacht, daß die Weitergabe der Architektenbindung einmal verboten werden könnte, und demgemäß für diesen Fall keine besondere Vereinbarung getroffen. Entgegen der Ansicht der Revision folgt daraus aber nicht, daß nunmehr die Beklagten dem Kläger "den sich nach § 649 BGB richtenden entgangenen Gewinn" zu ersetzen hätten.

a) Nicht alles, worüber im Vertrage eine Regelung fehlt, kann durch Auslegung ergänzt werden. Falls die Beteiligten zu einem bestimmten Punkt keine Vereinbarung treffen, kann zumeist angenommen werden, daß sie die Ausgestaltung ihrer vertraglichen Beziehungen den Gesetzesvorschriften überlassen (BGHZ 77, 301, 304 mit Nachw.). Danach käme hier der Bereicherungsanspruch gem. § 323 Abs. 3 BGB in Betracht, zu dem der Kläger trotz Hinweises jeglichen Vortrag unterlassen hat.

b) Eine durch Auslegung zu schließende Vertragslücke besteht nur dann, wenn der Vertrag innerhalb des durch ihn gesteckten Rahmens oder innerhalb der wirklich gewollten Vereinbarungen ergänzungsbedürftig ist. Die richterliche Auslegung darf nicht zu einer Erweiterung des Vertragsgegenstandes führen, sie muß in dem Vertrag auch eine Stütze finden. Sie muß sich als zwingende selbstverständliche Folge aus dem ganzen Zusammenhang des Vereinbarten ergeben, so daß ohne die vorgenommene Ergänzung das Ergebnis in offenbarem Widerspruch zu dem nach dem Inhalt des Vertrages tatsächlich Vereinbarten stehen würde (BGH aaO mit weiteren Nachw.).

Zu einer derart unzulässigen Erweiterung des Vertragsgegenstandes würde es aber kommen, wenn die Beklagten im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung verpflichtet wären, dem Kläger den Verlust des Gewinns zu ersetzen, den er erst nach Weitergabe der Architektenbindung an die Erwerber der von ihm baureif gemachten Grundstücke erzielen konnte. Die Beklagten sollten gerade nicht mit irgendwelchen Kosten belastet werden. Auch wenn die Parteien hier nicht daran gedacht haben sollten, ihre vertraglichen Beziehungen vom Gesetz näher ausgestalten zu lassen, könnten die Beklagten deshalb nur im Umfange ihrer Bereicherung zur Zahlung verpflichtet sein.

III.

Auf die Frage, ob der Klageanspruch verjährt sei, kommt es nach alledem nicht mehr an. Die Revision ist mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Girisch

Recken

Doerry

Bliesener

Walchshöfer