

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 246/69

URTEIL

Verkündet am

3. Juni 1971

H o r n ,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten Rolf S [REDACTED], K [REDACTED]-D [REDACTED],
von Sa [REDACTED]-Platz [REDACTED],

Beklagten, Widerklägers, Berufungs-
klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr v. [REDACTED] -

gegen

1. Dr. Walter B [REDACTED], R [REDACTED]-H [REDACTED],
Im Ha [REDACTED],

2. seine Ehefrau Christa B [REDACTED] geb. E [REDACTED], ebenda,

Kläger, Widerbeklagte, Berufungs-
beklagte und Revisionsbeklagte,

3. Hans H i [REDACTED], K [REDACTED]-L [REDACTED],
Classen-Ka [REDACTED]-Straße [REDACTED],

4. seine Ehefrau Marga Hi [REDACTED], ebenda,

5. Dr. Lothar B [REDACTED], K [REDACTED]-Lo [REDACTED],
N [REDACTED] Straße [REDACTED],

6. seine Ehefrau Agnes B [REDACTED], ebenda,

Widerbeklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Juni 1971 unter Mitwirkung des Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofs Glanzmann und der Bundesrichter Erbel, Dr. Finke, Dr. Girisch und Dr. Kellermann

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 1. Juli 1969 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an den 10. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte stand mit den verkaufswilligen Eigentümern der in W [REDACTED], Am Clanspfad, gelegenen landwirtschaftlich genutzten Grundstücke in Verbindung. Er wandte sich an die Kläger und die Widerbeklagten, um sie zu veranlassen, mit einem Aufwand von mehreren Millionen DM das Land zu erwerben und durch ihn bebauen zu lassen. Er verhandelte für sie mit den Grundstückseigentümern. Bei den Behörden bemühte er sich um die

- 3 -

Aufschließung als Bauland. Gemeinsam mit den Klägern und den Widerbeklagten besprach er in regelmäßigen Zusammenkünften die Finanzierung und Planung und fertigte hierfür zahlreiche Zeichnungen und Berechnungen. Er übersandte ihnen von ihm gefertigte Notizen über einige dieser Besprechungen. Auf die Notiz vom 23. Juni 1966, nach der er um Zahlung "der ersten Honorarrate" gebeten hatte, erhielt er von ihnen insgesamt 27.750 DM überwiesen.

Am 14. Juli 1966 entwarf der Widerbeklagte Hi [REDACTED] einen zwischen dem Beklagten als Architekten sowie den Klägern und den Widerbeklagten als Bauherren zu schließenden "Vorvertrag". Es heißt darin,

"daß der Architekt bei Zustandekommen des ... Kaufvertrages ... den Auftrag zur Planung der dort zu erstellenden Wohnhäuser erhält. Ein Architektenvertrag ist alsdann baldigst zu schließen. Honoraransprüche seitens des Architekten entstehen erst nach dem Zustandekommen des Architektenvertrages. Bis zum Entschcheid über das Zustandekommen des Kaufvertrages kann die dem Architekten gewährte à-conto-Zahlung in Höhe von insgesamt 30.000 DM von den Bauherren nicht zurückgefordert werden."

Der Vorvertrag wurde nur von dem Beklagten und den beiden Widerbeklagten Hi [REDACTED] und Dr. B [REDACTED] unterschrieben. Der Grundstückskaufvertrag kam am 26. August 1966 zustande. Ein schriftlicher Architektenvertrag wurde jedoch nicht abgeschlossen. Die Kläger und die Widerbeklagten gaben später ihre Baupläne auf. Als der Beklagte daraufhin ihnen erklärte,



er betrachte den überwiesenen Honorarbetrag als Entgelt für die von ihm erbrachten Vorleistungen, verlangten sie von ihm die Rückzahlung von 30.000 DM. Die Widerbeklagten traten den Klägern ihre Ansprüche auf Rückzahlung der von ihnen anteilig auf die 30.000 DM gezahlten Beträge ab. Nach der Darstellung der Kläger und der Widerbeklagten ist in der Summe von 30.000 DM ein Betrag von 2.250 DM enthalten, den der Widerbeklagte Dr. B. [REDACTED] vom Beklagten aus einem früheren Architektenvertrag noch zu beanspruchen habe. Die Kläger begründen den Anspruch auf Rückzahlung von 30.000 DM nebst Zinsen damit, daß der Beklagte nach der Vereinbarung mit ihnen kein Architektenhonorar zu beanspruchen habe, solange kein schriftlicher Architektenvertrag geschlossen sei. Der Vorvertrag vom 14. Juli 1966 sei unwirksam, weil sie ihn nicht alle unterzeichnet hätten.

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen und die Kläger und die Widerbeklagten zur Zahlung von 20.000 DM nebst Zinsen zu verurteilen als Teilbetrag eines ihm über die gezahlten 30.000 DM hinaus zustehenden Architektenhonorars von 38.924 DM. Er will mit den Klägern und den Widerbeklagten einen mündlichen Architektenvertrag unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen haben, daß der Grundstückskaufvertrag zustande komme.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen, das Oberlandesgericht die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Mit seiner Revision erstrebt der Beklagte die Abweisung der Klage und die Verurteilung der Kläger und der Widerbeklagten gemäß seiner Widerklage. Die Kläger und die Widerbeklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht stellt fest, daß nach der übereinstimmenden Auffassung der Beteiligten, wie sie auch im "Vorvertrag" vom 14. Juli 1966 zum Ausdruck komme, die dem Beklagten überwiesenen 27.750 DM sowie die von ihm dem Widerbeklagten Dr. B. [REDACTED] geschuldeten 2.250 DM als Honorarzahlung der Kläger und der Widerbeklagten gedacht waren. Ein Architektenvertrag ist jedoch nach seiner Ansicht weder vor- noch nachher zustande gekommen. Somit sei dem Beklagten auch kein Honoraranspruch erwachsen. Er müsse deshalb den ihm zugeflossenen Betrag nach §§ 812 Abs. 1 Satz 2, 818 Abs. 2, 398 BGB zurückzahlen, und der mit der Widerklage verlangte Betrag stehe ihm ebenfalls nicht zu.

Den "Vorvertrag" vom 14. Juli 1966 hält das Berufungsgericht gemäß § 139 BGB für unwirksam, weil er nur von einigen der Beteiligten unterschrieben worden ist. Er gibt jedoch nach seiner Auffassung darüber Aufschluß, inwieweit der Kläger und die Widerbeklagten bis dahin überhaupt eine rechtliche Bindung eingegangen waren, aus der ein Vergütungsanspruch des Beklagten entstehen konnte. Der Wortlaut des Vorvertrags bestätige, daß die Kläger und die Widerbeklagten sich den Abschluß eines Architektenvertrags und damit die Beauftragung des Beklagten mit zu vergütenden Arbeiten noch hätten vorbehalten wollen. Ein Architektenvertrag habe erst nach Zustandekommen des Grundstückskaufvertrags abgeschlossen werden und erst damit hätten Honoraransprüche des Beklagten entstehen sollen. Es könne nicht angenommen werden, daß

die Kläger und die Widerbeklagten bereit gewesen seien, ein Architektenhonorar zu zahlen, ohne das Grundstück erworben zu haben. Daraus folge, daß auch der Beklagte sich darüber klar gewesen sei, bis dahin alle Arbeiten auf eigenes Risiko zu leisten.

II. Die Revision des Beklagten führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils.

1. Wenn auch das Berufungsgericht - ebenso wie die Parteien - den "Vorvertrag" vom 14. Juli 1966 für nicht wirksam geworden hält, weil ihm nicht alle Beteiligten, wie darin vorgesehen, beigetreten sind, so durfte es ihn doch als wesentlichen Anhaltspunkt dafür werten, was die Parteien gewollt und vereinbart haben. Die Revision rügt jedoch mit Recht, daß das Berufungsgericht dann auch den ganzen Wortlaut des "Vorvertrags" hätte berücksichtigen müssen.

Der von dem Widerbeklagten Hirtsiefer stammende Wortlaut des Vorvertrags ergibt, daß der Beklagte, wenn die Kläger und die Widerbeklagten die Grundstücke nicht zu erwerben vermochten, von ihnen keine Vergütung für seine Arbeiten zu beanspruchen hatte. Er mußte die ihm geleistete Anzahlung zurückerstatten, sobald feststand, daß ein Kaufvertrag nicht zustande kommen werde. Somit haben die Kläger und die Widerbeklagten vermeiden wollen, ein Honorar zahlen zu müssen, ohne die Grundstücke erworben zu haben. Nach der Behauptung der Beklagten war dies auch der Grund für den Abschluß des (nicht wirksam gewordenen) Vorvertrags (BU S. 17 unten).

Dieser Fall ist nicht eingetreten, vielmehr haben die Kläger und Widerbeklagten die Grundstücke erworben. Das Berufungsgericht sagt selbst "bis dahin" habe der Beklagte alle Arbeiten auf eigenes Risiko zu leisten gehabt (BU S. 18 oben). Voraussetzung eines Architektenvertrags sei der Grundstückserwerb gewesen (BU S. 17). Auch auf den Seiten 20 und 22 spricht es nur von den Arbeiten des Beklagten vor Abschluß des Grundstückskaufvertrags. Was aber gelten sollte, wenn die Kläger und die Widerbeklagten die Grundstücke erwarben, stellt es nicht fest. Im Vorvertrag war jedoch ausdrücklich gesagt, daß solchenfalls der Architekt den Auftrag zur Planung erhielt und daß alsdann ein Architektenvertrag baldigst zu schließen war.

Das angefochtene Urteil läßt nicht erkennen, daß das Berufungsgericht diese Sätze bei seinen Erwägungen berücksichtigt hat. Dem "Vorvertrag" ist nicht zu entnehmen, daß es den Klägern und den Widerbeklagten auch nach Erwerb der Grundstücke noch völlig freistehen sollte, ob sie mit dem Beklagten einen Architektenvertrag schließen wollten.

Zwar entnimmt das Berufungsgericht den Bekundungen des Dr. B. [REDACTED] und der Eheleute H. [REDACTED], der Beklagte sei immer wieder darauf hingewiesen worden, alle Abmachungen seien unverbindlich und er erbringe seine Arbeiten auf eigenes Risiko. Es bringt jedoch klar zum Ausdruck, daß es den Aussagen der genannten Widerbeklagten vor allem im Hinblick auf den aus dem Vorvertrag zu ersiehenden Willen der Beteiligten Glauben schenkt. Dann aber mußte es in

diesem Zusammenhang Stellung nehmen zu den wesentlichen Sätzen des Vorvertrags, daß beim Zustandekommen des Kaufvertrags der Beklagte den Planungsauftrag "erhält" und daß "ein Architektenvertrag ... alsdann baldigst zu schließen" ist. Daß es das nicht getan hat, führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils.

2. Sollte das Berufungsgericht in der neuen Verhandlung zu dem Ergebnis gelangen, die Kläger und die Widerbeklagten hätten, wie dem Vorvertrag entnommen werden kann, im Falle des Erwerbs der Grundstücke den Beklagten mit den Architektenaufgaben betrauen müssen, so braucht damit allerdings noch nicht gesagt zu sein, daß sie sich in jedem Falle durch ihre Weigerung schadensersatzpflichtig gemacht haben. Es bleibt zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Bebauung der Grundstücke in der von den Klägern und den Widerbeklagten vorgesehenen Weise gegeben waren, oder ob etwa, wie diese behaupten, die Entwürfe des Beklagten sich als nicht durchführbar erwiesen.

3. Falls die neue Verhandlung wiederum ergeben sollte, daß die Kläger und die Widerbeklagten mit dem Beklagten selbst im Fall des Grundstückserwerbs keinen Architektenvertrag zu schließen brauchten, so kann sich der Anspruch auf Rückzahlung statt aus den Bestimmungen der §§ 812 ff BGB bereits aus der getroffenen Vereinbarung ergeben.

4. Auch wenn die Kläger und die Widerbeklagten nicht zum Abschluß eines Architektenvertrags verpflichtet waren,

könnte dem Beklagten ein Anspruch aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen insbesondere dann entstanden sein, wenn die Kläger und die Widerbeklagten, wie er behauptet, ihn nach dem Erwerb des Grundstücks haben weiterarbeiten lassen statt ihm ihre EntschlieÙung, nicht bauen zu wollen bekanntzugeben.

5. In der neuen Verhandlung werden die Parteien auch Gelegenheit haben, soweit es darauf ankommt, nochmals die Frage zur Entscheidung zu stellen, ob der Beklagte und der Widerbeklagte Dr. B. [REDACTED] aus einem früheren Architektenvertrag noch Forderungen gegeneinander haben.

Der Senat hat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Glanzmann

Erbel

Finke

Girisch

Dr. Kellermann