

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

Veranstaltet eine Gemeinde als Eigentümerin eines Baugebiets einen Architektenwettbewerb, gibt sie den Preisträgern bestimmte Grundstücke "an die Hand" und verweist sie die an einem dieser Grundstücke interessierten Bauwilligen an den dafür "zuständigen" Architekten, so verstößt der von dem Bauwilligen mit dem Architekten geschlossene Vertrag auch dann gegen das Koppelungsverbot des Mietrechtsverbesserungsgesetzes, wenn der Bauwillige lediglich die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks erkunden wollte und zu diesem Zweck den Architekten mit der Anfertigung von Vorentwürfen beauftragt hat.

BGH, Urt.v. 24. Juni 1982 - VII ZR 253/81 OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

17

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 253/81

URTEIL

Verkündet am
24. Juni 1982
Werner,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Eheleute
Apothekerin Barbara M[REDACTED]-B[REDACTED] und Metzger-
meister Adolf M[REDACTED], J[REDACTED]-K[REDACTED]-Straße [REDACTED],
D[REDACTED] [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Architekten Dipl.-Ing. Gerd-Claus W[REDACTED], G[REDACTED]-
straße [REDACTED], D[REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dres. [REDACTED]
und [REDACTED] -

17

- 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. Walchs-
höfer

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten
werden die Urteile des 5. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts Düssel-
dorf vom 3. August 1981 und der
6. Zivilkammer des Landgerichts
Düsseldorf vom 14. Februar 1980
teilweise aufgehoben.

Die Klage wird in vollem Umfang
abgewiesen.

Der Kläger hat die gesamten Kosten
des Rechtsstreits 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 Stadt D[REDACTED] war Eigentümerin des Bau-
gebiets H[REDACTED]. Sie veranstaltete 1975 einen Architekten-
wettbewerb für diesen Stadtteil. Der Kläger gehörte zu
den Preisträgern.

Die Beklagten interessierten sich für ein be-
stimmtes Grundstück in diesem Gebiet. Auf ihre Anfrage
verwies das Liegenschaftsamt der Stadt sie an den
Kläger.

Daraufhin kam es zu einem Gespräch, in dessen
Verlauf der Kläger den Beklagten den Entwurf aushändigte,
den er für den Wettbewerb eingereicht hatte. Nach
weiteren Verhandlungen und der Anfertigung zweier
Vorentwürfe teilten die Beklagten dem Kläger im
Februar 1977 mit, daß das von ihnen vorgesehene Grund-
stück infolge der "vorgegebenen Baunormen in diesem
Bereich" für ihre Wünsche nicht geeignet sei. Eine
Durschrift ihres Schreibens übersandten sie dem Liegen-
schaftsamt.

Im Oktober 1977 verlangte der Kläger von den
Beklagten als Vergütung für die beiden Vorentwürfe
6.377,50 DM. Diesen Betrag nebst Zinsen macht er mit
der Klage geltend.

Das Landgericht hat der Klage unter Abweisung
eines Teils der Zinsforderung stattgegeben. Das Ober-

landesgericht hat dem Kläger lediglich 4.285 DM nebst Zinsen zuerkannt und die weitergehende Klage abgewiesen, weil er nicht alle von ihm berechneten Leistungen erbracht habe.

Mit der - zugelassenen - Revision, um deren Zurückweisung der Kläger bittet, verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf vollständige Abweisung der Klage weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht stellt fest, daß die Beklagten den Kläger mit der Anfertigung der beiden Vorentwürfe (Alternative A und B) beauftragt haben. Die Beklagten hätten auf diese Weise ihre Wohnvorstellungen "konkretisieren" und prüfen wollen, ob das Grundstück, für das sie sich interessierten, für sie geeignet sei. Demgemäß habe der Kläger zunächst das Raumprogramm und eine schematische Grundkonzeption entwickeln sollen. Zu diesem Zweck hätten die Parteien mehrfach verhandelt und auch schon Einzelheiten der Bauausführung - wie die Einschaltung von Fachingenieuren, die Auswahl des Baumaterials und die Verwendung von Solarenergie - besprochen.

Daraufhin habe der Kläger seinen im Wettbewerb eingereichten Entwurf teilweise geändert (Alternative A);

die später gefertigte Alternative B enthalte sogar eine wesentliche Umplanung. Außerdem habe er mit den zuständigen Behörden die baurechtliche Zulässigkeit des von ihm ursprünglich nicht vorgesehenen Schwimmbades erörtert.

Daß der Kläger die mit erheblichem Arbeitsaufwand und beträchtlichen Kosten verbundenen Leistungen lediglich gefälligkeitshalber erbringen werde, hätten die Beklagten nicht erwarten können. Nach § 632 Abs. 1 BGB gelte daher hier eine Vergütung als stillschweigend vereinbart.

Das muß die Revision hinnehmen. Ihre dagegen erhobenen Verfahrensrügen, mit denen sie darauf hinaus will, daß die Parteien sich bei ihren Verhandlungen noch im "vorvertraglichen Raum" bewegt hätten, hat der Senat geprüft und für nicht durchgreifend erachtet (§ 565 a ZPO).

II.

Den im wesentlichen die Anfertigung von Vorentwürfen betreffenden Architektenvertrag hält das Berufungsgericht auch für wirksam; er verstoße insbesondere nicht gegen 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 (Mietrechts-

verbesserungsgesetz - MRVG - BGBl I 1745). Ein Zusammenhang zwischen Vertrag und Grundstückserwerb habe hier nicht bestanden. Die Beklagten hätten lediglich die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks erkunden wollen. Die Leistungen des Klägers hätten sie nur in Anspruch genommen, weil er ihnen aufgrund seiner Kenntnisse der einzelnen Umstände am sichersten habe Auskunft geben können, ob der Grundstückserwerb für sie in Betracht komme. Da sie noch nicht zum Grundstückserwerb entschlossen gewesen seien, hätten sie den Kläger nicht etwa deshalb beauftragt, weil der Erwerb für sie ohne Inanspruchnahme des Klägers wegen tatsächlicher oder rechtlicher Bindung unmöglich gewesen wäre.

Dagegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

1. Nach Art. 10 § 3 MRVG 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. Diese Vorschrift ist bewußt weit gefaßt, um jegliche Koppelung zwischen Grunderwerb und Architektenauftrag zu unterbinden; sie richtet sich gegen jede den Wettbewerb unter Ingenieuren und Architekten beeinträchtigende Bindung des Bauherrn, sofern diese mit dem Erwerb des Grundstücks "zusammenhängt". Ein derartiger Zusammenhang besteht nach der gefestigten Rechtsprechung des Senats bei jeder Verpflichtung des Erwerbers zur Inanspruchnahme von Ingenieur- und Architektenleistungen, ohne die er rechtlich oder tatsächlich das Grundstück nicht

hätte bekommen können (zuletzt Urteil vom
19. November 1981 - VII ZR 350/80 = ZfBR 1982, 77
= BauR 1982, 183 mit Nachw.).

2. Da Art. 10 § 3 MRVG die freie Auswahl
des Architekten gewährleisten soll, darf der Bauherr
auch nicht zugunsten einer begrenzten Anzahl von
Architekten gebunden werden, und zwar selbst dann
nicht, wenn ihm unter diesen Architekten die freie
Wahl gelassen wird (Hesse, BauR 1977, 73, 77; ders.
in Hesse/Korbion/Mantscheff, HOAI, GIA § 3 Rdn. 8).
Gegen das Koppelungsverbot verstoßen mithin auch
Gemeinden bei der Veranstaltung sog. Architektenmessen,
d.h. wenn sie ein größeres Areal für Einfamilienhäuser
erschließen, einen Architektenwettbewerb ausschreiben
und dann den Erwerbern ihrer Grundstücke die Inanspruch-
nahme der Leistungen eines ihrer Preisträger auferlegen
(Neuenfeld, Handbuch des Architektenrechts, Teil II B
Anm. 169).

3. Durfte der Bauwillige unter Berücksichtigung
aller objektiv erkennbaren Umstände annehmen, daß er
das von ihm gewünschte Grundstück nur erwerben könne,
wenn er eine Architektenbindung eingehe, und ist er von
dieser Annahme auch ausgegangen, als er einen bestimmten
Architekten beauftragte, so besteht der vom Gesetz miß-
billigte Zusammenhang von Architektenauftrag und Er-
werb auch dann, wenn es - aus welchen Gründen immer -
zum Erwerb des in Aussicht genommenen Grundstücks nicht
kommt. Eine unterschiedliche Behandlung der Fälle, in
denen Bauherren ihre Grundstücke mit Architektenbindung

erworben haben, und derjenigen, in denen der Erwerb trotz einer zu diesem Zweck eingegangenen Architektenbindung unterbleibt, ist sachlich nicht gerechtfertigt; sie wird auch allgemein abgelehnt (OLG Düsseldorf BauR 1976, 64, 65; im Anschluß daran: Neuenfeld, aaO Anm. 166; Werner/Pastor, Der Bauprozeß, 3. Aufl., Rdn. 313; Locher, Das private Baurecht, 2. Aufl., Rdn. 220; wohl auch Hesse, HOAI, aaO Rdn. 13; Jagenburg, BauR 1979, 91, 98).

4. Ob im Einzelfall ein Zusammenhang zwischen Architektenauftrag und Grundstückserwerb besteht, hat zwar der Tatrichter zu klären; seine Feststellungen sind im Revisionsverfahren nur beschränkt nachprüfbar (Senatsurteil ZfBR 1982, 77, 78 = BauR 1982, 183, 184 mit Nachw.). Mit Recht rügt aber die Revision, daß das Berufungsgericht hier wesentliche Umstände außer acht gelassen hat.

a) Die Stadt Düsseldorf hatte, wie der Kläger in seinem Schriftsatz vom 2. März 1979 (GA 22 ff) vorge-
tragen hat, die Sieger des von ihr veranstalteten Wettbewerbs mit der Bebauung der ihr gehörenden Grundstücke beauftragen wollen, "um die dem Wettbewerb zugrunde liegenden Zielvorstellungen optimal verwirklichen zu können". Zu diesem Zweck sollten die Grundstücke "den jeweiligen Preisträgern an die Hand gegeben werden. Diese sollten (dann) mit den Bauherren, die sich bei ihnen aufgrund der Wettbewerbsausstellung meldeten, die individuelle Bebauung abklären". Demzufolge wurde dem Kläger als Preisträger "die Möglich-

keit eingeräumt, fünf Grundstücke der Hellerhof-Siedlung mit Häusern entsprechend seinem Wettbewerbsentwurf zu bebauen". So wurden die Beklagten, die sich für das Grundstück P██-L██-Straße, Parzelle WRg██/7 interessierten, denn auch vom Liegenschaftsamt zu dem für dieses Grundstück "zuständigen" Kläger geschickt.

b) Die Beklagten mußten danach davon ausgehen, daß sie über die Bebauungsmöglichkeiten des von ihnen zum Erwerb vorgesehenen Grundstücks eine zuverlässige Auskunft nur erhalten konnten, wenn sie sich mit dem Kläger in Verbindung setzten und mit ihm erörterten, ob ihre Wohnvorstellungen und Wünsche auf diesem Grundstück verwirklicht werden könnten. Damit waren sie in der Wahl ihres Architekten nicht mehr frei: Ob sie das Grundstück erwerben konnten, hing nach den objektiv erkennbaren Umständen auch davon ab, ob sie den Kläger mit der Anfertigung der zur Vorbereitung ihrer Kaufentscheidung erforderlichen Vorentwürfe beauftragen.

5. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts hing daher der Architektenvertrag mit der Absicht der Beklagten zum Erwerb des Grundstücks zusammen. Das reicht für die Anwendung des Art. 10 § 3 MRVG aus. Auch die Anfertigung von Vorentwürfen fällt schon unter das Koppelungsverbot (Hesse, HOAI, aaO Rdn. 10; Locher, aaO); der Vertrag ist deshalb unwirksam. Ein Anspruch auf Vergütung seiner Leistungen steht dem Kläger mithin nicht zu.

III.

Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung (vgl. Senatsurteil NJW 1982, 879) hat der Kläger nicht geltend gemacht; dafür ist auch nichts ersichtlich.

Auf die Rechtsmittel der Beklagten sind die angefochtenen Urteile nach alledem teilweise aufzuheben; die Klage ist in vollem Umfange abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Girisch

Recken

Doerry

Bliesener

Walchshöfer