

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)
BGBl I 1745, Art. 10 § 3

Zur Frage, wann ein Architektenauftrag aufgrund schlüssigen
Verhaltens der Beteiligten "im Zusammenhang mit dem Erwerb"
des zu bebauenden Grundstücks steht.

BGH Urt. v. 25. September 1978 - VII ZR 292/77 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 292/77

URTEIL

Verkündet am
25. September 1978
Werner,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Architekten Klaus-Peter H [REDACTED] und
Harald U [REDACTED], beide G [REDACTED]straße [REDACTED],
B [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Firma Hans H e [REDACTED] W [REDACTED] KG, vertreten durch
deren persönlich haftenden Gesellschafter, den Betriebswirt
Hans K. He [REDACTED], K [REDACTED], B [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. September 1978 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Meise, Dr. Recken, Doerry und Bliesener

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des 16. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 17. November 1977 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten der Revision zu tragen.

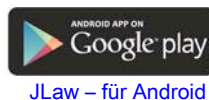
Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch notariellen Vertrag vom [REDACTED] 1975 erwarb die von dem Betriebswirt Hans K. He [REDACTED] vertretene Beklagte das 436 qm große Grundstück B [REDACTED], Sch [REDACTED] Straße [REDACTED]. Am 20. Juni 1975 erteilte sie den Klägern, die zu diesem Zeitpunkt bereits den Vorentwurf, den Entwurf und die Bauvorlagen für die Bebauung des Grundstücks mit einem fünfgeschossigen Haus fertiggestellt hatten, den Auftrag über sämtliche dazu erforderlichen Architektenleistungen einschließlich der örtlichen Bauaufsicht.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

An dem Erwerb war zunächst eine andere, von dem Kaufmann H. Schu[REDACTED] vertretene Gesellschaft interessiert gewesen. Die Kläger hatten Schu[REDACTED] auf das Grundstück hingewiesen und ihm die Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Nutzung dargelegt. Zum Kauf war es nicht gekommen, weil sich in der Notariatsverhandlung herausstellte, daß Schu[REDACTED] mit von ihm nicht vorhergesehenen Provisionsansprüchen einer Maklerfirma rechnen mußte, und weil das Projekt dann zu teuer werden würde. Schu[REDACTED] hatte deshalb den ihm bekannten Betriebswirt He[REDACTED] noch vom Büro des Notars aus herbeigerufen, ihn kurz unterrichtet und dadurch erreicht, daß die Beklagte an seine Stelle trat.

Im November 1975 verkaufte die Beklagte das Grundstück unbebaut weiter. Die Kläger, die lediglich die vorerwähnten Arbeiten ausgeführt und auch bezahlt erhalten haben, verlangen mit der Klage 20.892 DM, das sind 60 % des Resthonorars, nebst Zinsen für die von ihnen nicht mehr erbrachten Leistungen. Die Beklagte wendet ein, der Architektenvertrag sei unwirksam wegen Verstoßes 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 (BGBl I 1745 - Mietrechtsverbesserungsgesetz = MRVG).

Landgericht und Kammergericht haben die Klage aus diesem Grunde abgewiesen. Mit der - zugelassenen - Revision verfolgen die Kläger ihren Honoraranspruch weiter und erstreben ferner die Verurteilung der Beklagten zur Rückzahlung beigetriebener Kosten in Höhe von 6.284,92 DM nebst Zinsen. Die Beklagte bittet um Zurückweisung beider Anträge.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die Kläger ihre Forderung nach Vergütung auch der von ihnen nicht mehr erbrachten Leistungen allein auf den Architektenvertrag vom 2./20. Juni 1975 stützen könnten. Dieser Vertrag sei jedoch nichtig. Hier greife Art. 10 § 3 MRVG ein, wonach eine Vereinbarung unwirksam ist, durch die der Erwerber eines Grundstücks sich im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichtet, bei der Planung oder Ausführung eines Bauwerks die Leistungen eines bestimmten Ingenieurs oder Architekten in Anspruch zu nehmen.

Zu einer derartigen Vereinbarung, so führt das Berufungsgericht weiter aus, sei es zwar nicht aufgrund ausdrücklicher Erklärungen, wohl aber infolge schlüssigen Verhaltens des Klägers Ha., des ursprünglich am Kauf interessierten Kaufmanns Schu. und dann des Vertreters der Beklagten He. gekommen. Die vermeintliche Architektenbindung sei für die spätere Unterzeichnung des Architektenvertrages ursächlich geworden. Daß He. bzw. die Beklagte jedenfalls bei Abschluß des Architektenvertrags die Unwirksamkeit jener "Verpflichtung" gekannt hätten, sei nicht bewiesen. Auch der Architektenvertrag stehe daher mit dem Grundstückserwerb im Zusammenhang.

Das läßt Rechtsfehler nicht erkennen. Was die Revision dagegen vorbringt, bleibt ohne Erfolg.

1. Das Mietrechtsverbesserungsgesetz richtet sich gegen jegliche den Wettbewerb unter Ingenieuren und Architekten beeinträchtigende Bindung des Bauherrn, sofern diese mit dem Erwerb des Baugrundstücks "im Zusammenhang" steht (vgl. zuletzt Senatsurteile BGHZ 70, 55, 59; 70, 262, 264; 71, 33, 37). Die Meinung der Revision, daß dieses Gesetz mit seiner Einschränkung der Vertragsfreiheit und der wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeit "ausgesprochen normwidrig" und daher einer analogen oder auch nur ausdehnenden Anwendung nicht zugänglich sei, ist verfehlt: Hier geht es nicht um die Ausfüllung einer möglicherweise "planwidrig unvollständigen" Regelung (vgl. dazu das zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehene Senatsurteil vom 8. Juni 1978 - VII ZR 54/76 = NJW 1978, 1975), sondern um die unmittelbare Anwendung einer bewußt weit gefaßten Bestimmung, durch die jegliche Koppelung zwischen Grunderwerb und Architektenauftrag unterbunden werden soll (Senatsurteil BGHZ 64, 173, 175). Daß die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG hierdurch nicht verletzt wird, hat der Senat bereits entschieden (BGHZ 70, 55, 58); auch ein Verstoß gegen sonstige Grundsätze des Verfassungsrechts ist nicht ersichtlich.

2. "Im Zusammenhang mit dem Erwerb" des Baugrundstücks steht jede Verpflichtung des Erwerbers zur Inanspruchnahme von Ingenieur- und Architektenleistungen, ohne die er rechtlich oder tatsächlich das Grundstück nicht hätte bekommen können. Das ist auch dann der Fall, wenn ein Architekt den Nachweis eines zum Verkauf stehenden Baugrundstücks von der Verpflichtung des Interessenten zur Erteilung eines entsprechenden Auftrags abhängig macht (BGHZ 64, 173, 176). Ausdrücklich braucht der Architekt das nicht zu verlangen; ein "Zusammenhang mit dem Erwerb" ist auch dort anzunehmen,

wo das Verhalten des Architekten unter Berücksichtigung aller objektiv erkennbaren Begleitumstände als dahin gerichtete Willenserklärung zu verstehen ist und der Erwerber das auch so aufgefaßt hat. Ob im Einzelfall diese Voraussetzung erfüllt ist, hat der Tatrichter zu klären; seine Feststellungen sind im Revisionsverfahren nur beschränkt nachprüfbar.

3. Zur Entscheidung der Frage, ob das nach Lage der Dinge hier allein in Betracht kommende Verhalten des Architekten Ha[REDACTED] sowie des Kaufmanns Schu[REDACTED] und des Betriebswirts He[REDACTED] als rechtserheblich gewertet werden darf, und - sofern das zu bejahen ist - der weiteren Frage nach dem Inhalt der schlüssig zum Ausdruck gebrachten Willenserklärungen durfte das Berufungsgericht entgegen der Ansicht der Revision auch die Umstände berücksichtigen, die damals nur Ha[REDACTED] und Schu[REDACTED], nicht aber He[REDACTED] kannten. Aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden ist nämlich die Feststellung, daß der von Schu[REDACTED] erst während des Notartermins herbeigerufene He[REDACTED] sämtliche von Schu[REDACTED] ausgehandelten Vertragsbedingungen "global billigen" und somit für die Beklagte übernehmen wollte, als er sich gewissermaßen "blind" bereit erklärte, das ihm bisher unbekannte Grundstück sofort zu erwerben. Gehörte zu den Bedingungen eine von Schu[REDACTED] zuvor akzeptierte Architektenbindung, so durfte das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gelangen, daß He[REDACTED] die Beklagte auch in dieser Beziehung verpflichten wollte. Daß die Beklagte, wie die Revision meint, nur den Grundstückskaufvertrag "global" gebilligt habe, brauchte das Berufungsgericht nicht anzunehmen. Den von der Revision vermißten Willen der Beklagten zu vertraglicher Bindung stellt das Berufungsgericht gerade fest.

4. Mit Recht hebt es deshalb zunächst darauf ab, ob Ha. sich gegenüber Schu. so verhalten hat, daß dieser auf den Erwerb des Grundstücks nur hoffen durfte, sofern er sich verpflichtete, die Architektenleistungen der Kläger in Anspruch zu nehmen, und außerdem darauf, ob Schu. sich damit einverstanden gezeigt hat.

Beide Fragen werden vom Berufungsgericht rechtsfehlerfrei bejaht.

a) Zutreffend nimmt es an, daß Ha. sich "wie ein Makler" verhalten hat. Er hat, wie es feststellt, das Grundstück dem Schu. als verkäuflich nachgewiesen und auch mit dem Ingenieur M., dem Bevollmächtigten der Eigentümer, verhandelt. Schu. und M. haben sich erst beim Notar kennen gelernt, und zwar ersichtlich allein aufgrund der Tätigkeit Ha.

b) Das Berufungsgericht hält es für möglich, daß ein Architekt, der sich wie ein Makler betätigt, den Erwerber nicht schon durch die Vermittlung des Grundstücks rechtlich an sich binden will, daß er vielmehr nur die - erlaubte - tatsächliche Chance wahrnehmen möchte, nach dem Kauf den Auftrag zu erhalten. Es unterstellt diese zweite Möglichkeit zugunsten der Kläger. Diese sind hierdurch nicht beschwert.

c) Das Berufungsgericht führt jedoch weiter aus: Da der Architekt Ha. auch an der notariellen Verhandlung teilgenommen habe und andere zwingende oder naheliegende Gründe dafür weder vorgetragen noch sonst erkennbar seien, habe das nach Lage der Dinge nur den Zweck haben können, daß Hahn sich den Architektenauftrag habe sichern wollen. Die Anwesenheit bei der Beurkundung eines von ihm vermittelten Grund-

stückkaufvertrages sei für einen Architekten, der jene Bindung nicht wolle, ebenso ungewöhnlich, wie sie andererseits bei einem Makler die Regel sei, der sich die - jedenfalls in B[REDACTED] - übliche Provisionsverpflichtung des Erwerbers im Kaufvertrage zu sichern suche. Wie bei einem Makler erscheine es dann als Absicht des Architekten, daß auch er für seine Vermittlung eine Gegenleistung, nämlich den Architektenauftrag, erhalte. Bei lebensnaher, den Zweck des Art. 10 § 3 MRVG berücksichtigender Betrachtungsweise hätten deshalb die Kläger, sofern sie dieses Ziel nicht verfolgt haben sollten zumindest wegen der Anwesenheit Ha[REDACTED] im Notartermin den spätestens dann entstandenen äußeren Anschein, daß sie eine Architektenbindung erstrebten, durch eine dem entgegenstehende ausdrückliche Erklärung entkräften müssen. Da das nicht geschehen sei, hätten sie gegenüber Schu[REDACTED] das Verlangen nach einer Architektenbindung schlüssig zum Ausdruck gebracht.

Diese im wesentlichen auf tatrichterlichem Gebiet liegenden Erwägungen müssen die Kläger hinnehmen. Das gilt umso mehr, als sie Schultz unstreitig schon in den zuvor geführten Verhandlungen erläutert hatten, wie eine wirtschaftliche Verwertung des verhältnismäßig kleinen Grundstücks nach ihrer Auffassung überhaupt nur möglich sei. Auf das von der Revision verneinte Erklärungsbewußtsein Hahns kommt es angesichts der festgestellten Umstände nicht an. Offen bleiben kann insbesondere, ob es sich nicht schon daraus ergibt, daß die Kläger der Beklagten nach dem Grundstückserwerb vom 30. Mai 1975 einen von ihnen unterzeichneten Vertragsentwurf zuleiteten, der zwar das Datum des 2. Juni 1975 trug, den sie aber ersichtlich schon vor dem Notartermin vorbereitet hatten, weil dort noch die von Schu[REDACTED] vertretene Gesellschaft als Auftraggeberin genannt war. In welcher Hinsicht Ha[REDACTED] nach den voran-

gegangenen Erörterungen mit Schu[REDACTED] im Notartermin über das Grundstück noch hätte "Auskunft geben" sollen, wie die Revision behauptet, haben die Kläger nicht dargetan. Daß die mit den Verhältnissen nicht vertraute Beklagte das Grundstück erwerben würde, war noch zu Beginn der Notariatsverhandlungen nicht vorhersehbar.

War danach das Verhalten Ha[REDACTED] so zu verstehen, daß er vom Grundstückserwerber für seine Vermittlungstätigkeit einen Architektenauftrag verlangte, so folgt daraus zugleich die von ihm schlüssig zum Ausdruck gebrachte Erklärung, daß er das Grundstück nur im Hinblick auf seine spätere Inanspruchnahme nachgewiesen habe, daß er also das Grundstück ohne diese Gegenleistung nicht vermittelt hätte. Damit hat er Architektenbindung und Grundstückserwerb auf eine Weise gekoppelt, die durch Art. 10 § 3 MRVG gerade verhindert werden soll. Diesen "Zusammenhang" hätten die Kläger, wie das Berufungsgericht zutreffend hervorhebt, hier nur vermeiden können, wenn sie ihrerseits Schu[REDACTED] ausdrücklich darauf hingewiesen hätten, daß er das Grundstück auch ohne Architektenbindung erwerben könne (vgl. OLG Düsseldorf, BauR 1976, 64, 66).

d) Nach den von der Revision insoweit nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts hat denn auch Schu[REDACTED] das Verhalten Ha[REDACTED] als Forderung nach Architektenbindung aufgefaßt, demgemäß den Vertreter der Beklagten He[REDACTED] noch vor der Beurkundung des Kaufvertrages darauf hingewiesen, "daß mit dem anwesenden Herrn Ha[REDACTED] der Architektenvertrag abgeschlossen werden müsse", und spätestens damit schlüssig erklärt, daß er in die von ihm auch sonst als üblich angesehene Architektenbindung einwillige.

5. Ob He[redacted] jenen Hinweis des Kaufmanns Schu[redacted] voll verstanden hat, ist nicht entscheidend, weil er, wie bereits ausgeführt, sämtliche von Schu[redacted] ausgehandelten Verpflichtungen übernehmen wollte. Das wiederum konnte Ha[redacted] nach den hier gegebenen Umständen nicht verborgen geblieben sein: Auch He[redacted] gegenüber hätte er deshalb ausdrücklich erklären müssen, daß er eine Architektenbindung nicht verlange.

6. Die nach Art. 10 § 3 MRVG somit unwirksame "Architektenbindung" der Beklagten an die Kläger durfte das Berufungsgericht auch als ursächlich dafür ansehen, daß es dann zum Architektenvertrag kam.

a) Das Berufungsgericht verkennt nicht, daß die Beklagte nach allgemeinen Grundsätzen den Beweis für die Ursächlichkeit zu führen hat.

b) Diesen Beweis sieht es jedoch als erbracht an. Zugunsten der Beklagten spreche nämlich, wie es unter Bezugnahme auf ein früheres Urteil ausführt, der erste Anschein. Es stelle einen typischen Geschehensablauf dar, wenn der Erwerber eines Grundstücks einen bestimmten Architekten beauftrage, weil er glaubt, sich hierzu im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichtet zu haben. Sache der Kläger wäre es daher gewesen, den Anscheinsbeweis durch Tatsachen zu erschüttern, welche die ernstliche Möglichkeit eines abweichenden Kausalverlaufs begründen. Das sei ihnen nicht gelungen.

Auch das ist nicht zu beanstanden.

aa) Mit Recht hält das Berufungsgericht die Behauptung der Kläger für unerheblich, daß Schu[REDACTED] und He[REDACTED] allein aufgrund der Planung der Kläger am Grundstückserwerb interessiert gewesen seien. Hierdurch wird die Ursächlichkeit der im Zusammenhang mit dem Erwerb eingegangenen Architektenbindung für den dann erteilten Auftrag nicht beseitigt. Art. 10 § 3 MRVG greift auch und gerade dort ein, wo ein Architekt ein ihm "anhand" gegebenes Grundstück mit seiner Planung für den Erwerber erst "interessant" gemacht hat. Anderenfalls wäre die vom Gesetz mißbilligte monopolartige, den Wettbewerb verzerrende Stellung des Architekten (vgl. BGHZ 63, 302, 304; 64, 173, 175; 70, 55, 60; 262, 264; 71, 33, 37) nicht zu verhindern. Die Revision bringt denn auch dagegen nichts weiter vor.

bb) Rechtsfehlerfrei geht das Berufungsgericht sodann davon aus, daß die Beklagte die Unwirksamkeit der Architektenbindung auch bei der Unterzeichnung des Architektenvertrages noch nicht gekannt habe. Zutreffend ist schließlich seine Auffassung, daß die Kläger eine derartige Kenntnis der Beklagten hätten beweisen müssen. Seine Feststellung, daß sie diesen Beweis nicht erbracht hätten, wird von der Revision nicht gerügt und ist auch nicht zu beanstanden.

c) Da der Architektenvertrag nach alledem "im Zusammenhang mit dem Erwerb" des Grundstücks steht, ist er somit ebenso wie die zuvor durch schlüssiges Verhalten vereinbarte Architektenbindung nach Art. 10 § 3 MRVG unwirksam.

II.

Andere Anspruchsgrundlagen kommen hier nicht in Betracht. Die Revision ist deshalb mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen. Der von den Klägern auf § 717 Abs. 3 ZPO gestützte Antrag auf Verurteilung der Beklagten zur Erstattung der von ihr beigetriebenen 6.284,92 DM sowie zur Zahlung der darauf angefallenen Zinsen ist damit gegenstandslos.

Vogt

Meise

Recken

Doerry

Bliesener