

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 631; HOAI § 15; AGBG §§ 5, 3

Füllt ein Bauherr einen Vordruck aus, wonach er einen Architekten bevollmächtigt, für ein bestimmtes Bauvorhaben

"die erforderlichen Verhandlungen mit den zuständigen Behörden und Stellen sowie den Nachbarn zu führen und insbesondere Rückfragen im Baugenehmigungsverfahren ... zu erledigen",

und verpflichtet er sich im Anschluß daran formularmäßig, dem Architekten

"die Architektenleistungen (Planungs-, Ausführungs- und Überwachungsleistungen) für das oben bezeichnete Bauvorhaben auf der Grundlage des noch abzuschließenden Architektenvertrages zu übertragen",

so kommt damit lediglich ein Vorvertrag des Inhalts zustande, daß der Abschluß des eigentlichen Architektenvertrages - jedenfalls ab Leistungsphase 5 des § 15 HOAI - von der tatsächlichen, der freien Entscheidung des Bauherrn unterliegenden Durchführung des Bauvorhabens abhängig sein soll.

BGH, Urt. v. 17. Dezember 1987 - VII ZR 307/86 - OLG Hamm

LG Paderborn

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VII ZR 307/86

Verkündet am
17. Dezember 1987
Werner
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Tanzlehrers Gerhard W [REDACTED], J [REDACTED] weg, G [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] -

g e g e n

den Architekten Dipl.-Ing. Hans-Jürgen T [REDACTED], B [REDACTED] -
[REDACTED], P [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger
und Revisionsbeklagten,

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

WI



- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 17. Dezember 1987 durch
den Vorsitzenden Richter Dr. Girisch sowie die Richter
Doerry, Bliesener, Prof. Dr. Walchshöfer und Prof. Quack

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das
Urteil des 26. Zivilsenats des Oberlandes-
gerichts Hamm vom 23. September 1986 aufge-
hoben, soweit zum Nachteil des Beklagten er-
kannt worden ist.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der
4. Zivilkammer des Landgerichts Paderborn vom
26. Juni 1985 wird in vollem Umfang zurückge-
wiesen.

Der Kläger hat die Kosten beider Rechtsmittel-
züge 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:

Der Beklagte erwarb am 22. Mai 1979 ein Grundstück in P., das er mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauen wollte, in dem u.a. eine Tanzschule eingerichtet werden sollte. Am selben Tage unterzeichnete er - ebenso wie der Kläger, ein Architekt - einen ihm vorgelegten, mit Schreibmaschine ergänzend ausgefüllten Vordruck folgenden Wortlauts:

"Vollmacht

Ich bevollmächtige den Architekten Ing.-Büro T. ... (= Kläger) bezüglich meines Bauvorhabens Tanzschule mit Wohnungen P., G.-Straße ... die erforderlichen Verhandlungen mit den zuständigen Behörden und Stellen sowie den Nachbarn zu führen und insbesondere auch Rückfragen im Baugenehmigungsverfahren für mich zu erledigen.

Verpflichtungserklärung

Ich verpflichte mich, dem Architekten die Architektenleistungen (Planungs-, Ausführungs- und Überwachungsleistungen) für das oben bezeichnete Bauvorhaben auf der Grundlage des noch abzuschließenden Architektenvertrages zu übertragen".

Der Kläger fertigte in der Folgezeit für den Beklagten Pläne. Zum Abschluß eines schriftlichen Architektenvertrages zwischen den Parteien kam es nicht. Im Jahre 1982 nahm der Beklagte von dem Bauvorhaben Abstand, weil er dessen Finanzierung nicht für möglich hielt.

Mit der Klage nimmt der Kläger den Beklagten auf Bezahlung von Architekten-, Statiker- und Fachingenieurleistungen in Anspruch. Er hat geltend gemacht, jedenfalls

bezüglich der Leistungsphasen 1 bis 4 des § 15 HOAI sei ein Vertrag zwischen den Parteien zustande gekommen; diese Leistungen habe er auch erbracht. Außerdem hat er zusätzliche Vergütung für Leistungen aus der Zeit vor dem Grundstückskauf verlangt. Schließlich hat der Kläger die Auffassung vertreten, daß der Beklagte ihm auch das Honorar für die Leistungsphasen 5 bis 9 des § 15 HOAI unter Abzug von 40 % für ersparte Aufwendungen und entsprechend Honorar für Statik und Fachingenieurleistungen zu zahlen habe. Mit der Klage hat er insgesamt 265.570,81 DM nebst Zinsen gefordert.

Das Landgericht hat der Klage lediglich in Höhe von 46.877,82 DM nebst Zinsen stattgegeben. Auf seine Berufung, mit der der Kläger weitere 165.388,70 DM nebst Zinsen verlangt hat, sind ihm vom Oberlandesgericht weitere 73.733,94 DM nebst Zinsen zugesprochen worden; im übrigen ist die Berufung zurückgewiesen worden. Mit seiner - angenommenen - Revision, die der Kläger zurückzuweisen bittet, begehrt der Beklagte, das landgerichtliche Urteil wiederherzustellen.

Entscheidungsgründe:

1. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat der Beklagte den Kläger beauftragt, die in den Leistungsphasen 1 bis 3 des § 15 HOAI bezeichneten Architektenarbeiten zu erbringen. Der Kläger hat die Arbeiten nach Überzeugung des Berufungsgerichts auch einschließlich der Entwurfsplanung, die in der Genehmigungsplanung aufging,

ausgeführt. Diese tatrichterlichen Feststellungen sind rechtsfehlerfrei und werden von der Revision hingenommen. Das Berufungsgericht hat daher insoweit (ebenso wie das Landgericht) dem Kläger zutreffend einen Erfüllungsanspruch zuerkannt.

2. Hinsichtlich der Genehmigungsplanung vermochte das Berufungsgericht - anders als das Landgericht - den Abschluß eines Architektenhauptvertrages nicht festzustellen. Es hält den Anspruch des Klägers für die Leistungsphase 4 des § 15 HOAI aber aufgrund der "Verpflichtungserklärung" des Beklagten vom 22. Mai 1979 für gerechtfertigt. Daß diese Erklärung sich - wie der Beklagte behauptet hat - nur auf die Grundlagenermittlung und die Vorplanung erstrecken sollte, sei weder dem Text zu entnehmen noch sonst vom Beklagten bewiesen. Es könne auch nicht davon ausgegangen werden, daß die Vertragsparteien beabsichtigt hätten, den eigentlichen Architektenvertrag als Hauptvertrag nur für den Fall zu schließen, daß es zur Durchführung des Bauvorhabens komme. Dem Architekten stehe deshalb ein Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung des Vorvertrages zu. Nur ein vertragswidriges Verhalten des Architekten selbst hätte den Bauherrn berechtigt, die Erfüllung des Hauptvertrages zu verweigern, ohne sich selbst schadensersatzpflichtig zu machen. Diese Voraussetzungen lägen hier aber nicht vor. Im Hinblick auf die eindeutige und endgültige Verweigerung, den Hauptvertrag abzuschließen, könne der Kläger auch unmittelbar auf die geschuldete Leistung und müsse nicht erst auf Abschluß des Hauptvertrages klagen. Danach dürfe der Kläger Zahlung eines Betrages in Höhe des Honorars verlangen, das ihm zustehen würde, wenn der Architektenvertrag auch hinsichtlich der

Leistungsphasen 4 bis 9 des § 15 HOAI zustande gekommen wäre. Für die Leistungsphase 4 könne er die volle Gebühr beanspruchen, da er die Genehmigungsplanung erstellt habe, bevor der Beklagte von dem Bauvorhaben Abstand genommen habe. Für die Leistungsphasen 5 bis 9 sei der Anspruch auf 60 % des vollen Honorars gerechtfertigt. Nach Verweigerung der Erfüllung des Vorvertrages habe der Beklagte den Kläger so zu stellen, als wäre der Architektenvertrag geschlossen, dann aber vom Beklagten gekündigt worden. In diesem Falle hätte der Kläger das Honorar unter Abzug von 40 % für ersparte Aufwendungen verlangen können.

Die hiergegen gerichtete Revision des Beklagten hat im Ergebnis Erfolg.

a) Bei der vorgedruckten und ergänzend ausgefüllten "Vollmacht und Verpflichtungserklärung" handelt es sich um einen Formularvertrag, der - zumindest inhaltsgleich - nicht nur im Bezirk des Berufungsgerichts verwendet wird (Werner/Pastor, Der Bauprozeß, 5. Aufl., Rdn. 495-497; Pott/Frieling, Vertragsrecht für Architekten und Bauingenieure, Rdn. 45) und deshalb der unbeschränkten Nachprüfung durch das Revisionsgericht nach dem AGBG unterliegt (vgl. Senatsurteile BGHZ 77, 116, 118 m.w.N.; NJW 1983, 871, 872 - zur freien Auslegung einer Klausel in einem Architektenmustervertrag).

b) Ohne Erfolg bekämpft die Revision allerdings die Auslegung und rechtliche Einordnung der "Verpflichtungserklärung" als Vorvertrag. Soweit sie (unter Berufung auf Henrich, Vorvertrag, Optionsvertrag und Vorrechtsvertrag,

1965) die Auffassung vertritt, es handele sich allenfalls um einen "Vorrechts-Vertrag", nach dem der Bauherr verpflichtet sei, seinen Vertragspartner dritten Personen vorzuziehen, falls er sich später zum Abschluß eines Architektenvertrages entschließen sollte, kann dem nicht gefolgt werden. Regelmäßig geht es bei sogenannten Vorrechtsverträgen (vgl. zur insoweit uneinheitlichen Terminologie Henrich aaO S. 299) darum, daß der Vorrechtsgeber sich verpflichtet, einen bestimmten Gegenstand für den Fall, daß er ihn veräußern möchte, zunächst dem Vorberechtigten anzubieten (RGZ 16, 155, 158; 79, 156, 158; Henrich aaO S. 300, 339).

Die Übertragung dieser Rechtsfigur auf einen abzuschließenden Architektenvertrag mag zwar theoretisch möglich sein, ist aber in diesem Bereich ungebräuchlich. Zu Fällen von "Vorrechtsverträgen" ergangene Entscheidungen des Bundesgerichtshofs betreffen Verlagsverträge über künftige Werke, mithin andere Sachverhalte (vgl. BGHZ 9, 237; 22, 347). Jedenfalls aber ergeben weder Wortlaut noch Interessenlage hinreichende Anhaltspunkte dafür, daß der Inhalt der Verpflichtungserklärung sich hier darin erschöpfen sollte, den Bauherrn nur für den noch völlig offenen Fall, daß er sich später irgendwann einmal zum Abschluß eines Architektenvertrages entschließen sollte, dahingehend zu binden, daß er dann dem "vorberechtigten" Architekten ein Angebot zum Abschluß eines entsprechenden Architektenvertrages unterbreiten müßte. Gerade der Zusammenhang mit der in einem Zuge auf demselben Formular erteilten Vollmacht zugunsten des Architekten verdeutlicht, daß der Kläger bereits zum konkreten Tätigwerden für das

Bauvorhaben berechtigt werden sollte.

c) Vorverträge sind schuldrechtliche Vereinbarungen, durch die für beide Teile oder auch nur einen von ihnen die Verpflichtung begründet wird, demnächst einen anderen schuldrechtlichen Vertrag, den Hauptvertrag zu schließen (vgl. etwa Piper in BGB-RGRK, 12. Aufl. vor § 145, Rdn. 46 m.N.). Nach dem Wortlaut der vorliegenden Erklärung verpflichtete sich der Beklagte, dem Kläger die Architektenleistungen für das näher bezeichnete Bauvorhaben auf der Grundlage "des noch abzuschließenden Architektenvertrages" zu übertragen. Den Anforderungen an die Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit des Vertragsgegenstandes wird die Verpflichtungserklärung somit gerecht. Der Kläger hatte nach den Feststellungen des Berufungsgerichts darüberhinaus bereits vor deren Abgabe eine Bauvoranfrage gestellt. Durch den daraufhin ergangenen Bauvorbescheid hatte das in Aussicht genommene Bauvorhaben eine weitere Konkretisierung erfahren. Andererseits standen und stehen typischerweise die voraussichtlichen Kosten zum Zeitpunkt der Abgabe der Verpflichtungserklärung noch nicht fest. Dies spricht aber nicht gegen, sondern gerade für den Abschluß eines Vorvertrages - freilich nur in dem noch näher darzulegenden Umfang.

Auch im Schrifttum wird eine derartige, durchaus gebräuchliche Verpflichtungserklärung als typischer Vorvertrag verstanden, der die Grundlage für den noch abzuschließenden Architektenhauptvertrag bilden soll (vgl. Werner/Pastor

aaO; Pott/Frieling aaO; vgl. ferner zu Vorverträgen im Architektenvertragsrecht: Höbel, HOAI, 3. Aufl., Erl. zu § 4 Abs. 1; Pott/ Dahlhoff, HOAI, 4. Aufl., § 4 Rdn. 34; Locher/Koeble/Frik, HOAI, 4. Aufl., § 4 Rdn. 6; Bindhardt/Jagenburg, Die Haftung des Architekten, 8. Aufl., § 2 Rdn. 2; Tempel, Der Architektenvertrag in: Vertragsschuldverhältnisse Bd. III, Seite 160).

d) Unterschiedliche Auffassungen bestehen jedoch hinsichtlich der Tragweite der "Verpflichtungserklärung".

Das Berufungsgericht sieht in ihr eine umfassende Bindung zum Abschluß des Hauptvertrages oder aber zur Leistung von Schadensersatz, es sei denn, der Bauherr verweigere den Abschluß des Hauptvertrags wegen vertragswidrigen Verhaltens des Architekten. Es spricht viel dafür, daß die Verpflichtungserklärung in dieser Auslegung gegen § 3 AGBG verstoßen würde, da sie dann eine Regelung enthielte, die von den Erwartungen des Vertragspartners deutlich abweichen würde und mit der dieser den Umständen nach vernünftigerweise nicht zu rechnen brauchte, so daß ihr ein Überraschung- oder Übertölpelungseffekt innewohnte (Senatsurteil NJW 1986, 1805, 1806; vgl. auch Senatsurteil NJW 1985, 970). Das kann jedoch offenbleiben, weil die Auslegung des Vorvertrages durch das Berufungsgericht auf einer Verkennung der Auslegungsmaßstäbe beruht und deshalb der rechtlichen Nachprüfung nicht standhält.

Das Berufungsgericht stützt sich bei seiner zu einer nahezu unbeschränkten Verpflichtung des Vertragspartners führenden Auslegung ausschließlich auf den Wortlaut der Ver-

pflichtungserklärung, ohne deren Sinn und Zweck hinreichend zu berücksichtigen. Demgegenüber hat das Landgericht die Verpflichtungserklärung dahin ausgelegt, daß der Beklagte sich durch den Vorvertrag zur Übertragung sämtlicher Architektenleistungen nur für den Fall verpflichtete, daß es tatsächlich zur Durchführung des Bauvorhabens kommen würde. Auch im Schrifttum wird die als Vorvertrag gewertete Verpflichtungserklärung so verstanden, daß sie nur bei Verwirklichung des Bauvorhabens eine Bindung bewirkt, den Architektenhauptvertrag zu schließen (Werner/Pastor aaO, Rdn. 496; Pott/Frieling aaO, Rdn. 45). Dem ist jedenfalls insoweit zuzustimmen, als der Vertragspartner des Verwenders sich nicht schadensersatzpflichtig macht, wenn feststeht, daß das Bauvorhaben nicht durchgeführt wird.

Formularverträge sind nach objektiven Maßstäben so auszulegen, wie die an solchen Geschäften typischerweise beteiligten Verkehrskreise sie verstehen können und müssen, d.h. wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden (Senatsurteil BGHZ 77, 116, 118 m.w.N.; BGHZ 79, 117, 118/119; vgl. auch BGHZ 84, 268, 272; 96, 182, 191; 98, 256, 260). Der Kläger wendet sich mit seinem Formularvertrag an (künftige) Bauherren; Maßstab für die Auslegung der Verpflichtungserklärung ist daher die Verständnismöglichkeit eines rechtsunkundigen Durchschnittsbauherrn (BGHZ 60, 174, 177; 79, 117, 119). Dieser muß aber die Verpflichtungserklärung so verstehen, daß er zwar gegenüber einem bestimmten Architekten und für ein bestimmtes Bauvorhaben eine gewisse Bindung eingeht, der eigentliche Architektenvertrag jedoch gerade erst noch geschlossen werden

soll. Dieses Hinausschieben des eigentlichen Hauptvertragsabschlusses ist in aller Regel darauf zurückzuführen, daß der Bauherr seine Entscheidung über den endgültigen Vertragsabschluß von der Durchführung des Bauvorhabens abhängig machen will. Die Entscheidung über die Durchführung wiederum hängt häufig von typischen Umständen wie dem Ergebnis der Kostenschätzung und der Finanzierbarkeit sowie der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens ab (vgl. dazu auch Neuenfeld, Handbuch des Architektenrechts, § 4 HOAI Rdn. 57). Sie kann aber auch auf anderen Beweggründen beruhen.

Diese Wertung der Verpflichtungserklärung, daß der Abschluß des eigentlichen Architektenvertrages - jedenfalls ab Leistungsphase 5 des § 15 HOAI - von der tatsächlichen, der freien Entscheidung des Bauherrn unterliegenden Durchführung des Bauvorhabens abhängig sein soll, entspricht nicht nur den typischen Interessen des Bauherrn, sondern wird auch hinreichend den Interessen des Architekten gerecht: Der Architekt will mit der Verpflichtungserklärung den Bauherrn möglichst frühzeitig binden (Werner/Pastor aaO Rdn. 495). Mit dem vorliegenden Formularvertrag gewinnt er für ein bestimmtes Bauvorhaben die konkrete Aussicht auf den Abschluß eines Hauptvertrages und kann im Hinblick auf die zugleich erteilte Vollmacht dafür schon vorbereitend tätig werden. Der Boden für den eigentlichen Architektenvertrag - den der Bauherr gerade noch nicht abschließen will - ist geebnet. Dies ist insbesondere dann für den Architekten von Interesse, wenn anschließend nicht die gesamten Architektenleistungen auf einmal in Auftrag gegeben werden,

sondern - wie im vorliegenden Falle - nur einzelne Leistungsphasen, was auch sonst durchaus nicht unüblich ist (Senatsurteil NJW 1980, 122). Kommt es später zur vollen Durchführung des Bauvorhabens, hat der Architekt aufgrund des Vorvertrages letztlich die gesamten Architektenleistungen "an der Hand".

Da allein diese "einschränkende" Auslegung der Formularbestimmung den hier maßgeblichen Auslegungsmethoden entspricht, ist sie auch der Entscheidung zugrunde zu legen. Ein weitergehender Bindungswille läßt sich der Verpflichtungserklärung nicht mit der erforderlichen Klarheit entnehmen, so daß die Wertung des Berufungsgerichts jedenfalls auch am Rechtsgedanken des § 5 AGBG scheitert (vgl. BGHZ 79, 117, 119).

e) Für die eingeklagte Honorar- bzw. Schadensersatzforderung folgt daraus: Hinsichtlich der Leistungsphase 4 des § 15 HOAI hat bereits das Landgericht der Klage entsprochen, wenn auch mit anderer Begründung als das Berufungsgericht. Da der Beklagte diese Entscheidung hingenommen hat, erübrigen sich zu diesem Punkt weitere Ausführungen. Dagegen steht dem Kläger für die Leistungsphasen 5 bis 9 weder ein Erfüllungs- noch ein Schadensersatzanspruch zu. Da der Beklagte nämlich (hier aus finanziellen Erwägungen) von der weiteren Durchführung des Bauvorhabens absah, durfte er nach dem Gesagten für die hier in Frage stehenden Leistungsphasen den Abschluß eines Architektenhauptvertrages verweigern. Auf die Frage, ob der vom Berufungsgericht für ersparte Aufwendungen angesetzte Anteil

von 40 % des Honorars unangemessen niedrig ist, kommt es bei dieser Sachlage nicht an.

3. Soweit es um die Höhe der verbleibenden Klageforderung geht, nimmt der Beklagte - ebenso wie das landgerichtliche Urteil - auch das "Rechenwerk" des Berufungsgerichts hin. Damit ergeben sich folgende Beträge:

Leistungsphasen 1 bis 4 des § 15 HOAI:	45.618,47 DM
bereits vom Landgericht zuerkannte Fahrtkosten:	118,44 DM
vom Berufungsgericht zugebilligte Nebenkosten:	400,-- DM
vom Berufungsgericht zugebilligtes Honorar für den Bauschildentwurf :	<u>590,-- DM</u> 46.726,91 DM

4. Nach alledem kann das angefochtene Urteil nicht bestehen bleiben. Da weitere Feststellungen nicht in Betracht kommen, kann der Senat in der Sache selbst entscheiden (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO) und die Berufung des Klägers

gegen das Urteil des Landgerichts zurückweisen. Soweit das Landgericht dem Kläger einen höheren Betrag als 46.726,91 DM, nämlich 46.877,82 DM nebst Zinsen zuerkannt hat, muß es dabei verbleiben, weil der Beklagte das erstinstanzliche Urteil nicht angefochten hat (§ 536 ZPO).

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 97 ZPO.

Girisch

Doerry

Bliesener

Walchshöfer

Quack