

9
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

Ges. zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des
Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architek-
tenleistungen Art. 10 § 3

Art. 10 § 3 MRVG greift auch dann ein, wenn ein freiberufli-
cher Ingenieur oder Architekt wie ein Bauträger auf einem
eigenen, dem Erwerber vorweg übertragenen Grundstück einen
schlüsselfertigen Bau auf eigene Rechnung und eigenes Risiko
errichtet (im Anschluß an BGHZ 70, 55).

BGH, Urt. v. 27. September 1990 - VII ZR 324/89 - OLG München

LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 324/89

URTEIL

Verkündet am
27. September 1990
Henco
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Notars Dr. Walter Z [REDACTED], R [REDACTED], M [REDACTED],

Beklagten und
Revisionsklägers,

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

g e g e n

Rechtsanwälte Dr. Ulrich D [REDACTED], Jesko von P [REDACTED], Helmut
W [REDACTED], Dr. Joachim M [REDACTED], Dr. Ulrich [REDACTED],
Ulrich [REDACTED], Dr. Matthias [REDACTED], Thomas von der [REDACTED],
N [REDACTED] Straße [REDACTED], [REDACTED]

Kläger und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

- 2 -

9

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. September 1990 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Lang und die Richter Dr. Thode, Dr. Haß, Hausmann und Dr. Wiebel

für Recht erkannt:

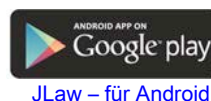
Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 17. November 1988 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen



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



Tatbestand:

Die Kläger verlangen von dem Beklagten aus abgetretenem Recht Schadensersatz wegen der Verletzung von Notaramts-
pflichten.

Der Beklagte, Notar in M., beurkundete am 11. August 1977 in W. einen Vertrag zwischen den Eheleuten M. und den Eheleuten B.. Mit diesem Vertrag veräußerten die Eheleute M. an die Eheleute B. eine Teilfläche ihres Grundstücks von 505 m³ für 100.000 DM. Herr M., der freiberuflich als Architekt tätig ist, verpflichtete sich, zu einem Festpreis von 223.400 DM auf der veräußerten Teilfläche eine Doppelhaus-
hälfte und eine Doppelgarage auf eigene Rechnung nach bereits genehmigten Bauplänen zu errichten.

Die Eheleute M. betrieben aus der Urkunde vom 11. August 1977 wegen einer Restforderung von 65.000 DM nebst Zinsen und Kosten die Zwangsvollstreckung. Auf die Zwangsvollstreckungsgegenklage der Eheleute B. hat das Oberlandesgericht M. die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde mit der Begründung für unzulässig erklärt, die Urkunde sei hinsichtlich der Vereinbarung über die Errichtung des Bauwerkes nichtig, weil diese Vereinbarung gegen Art. 10 § 3 Satz 1 MRVG verstoße. Den anschließenden Rechtsstreit über die Klage der Eheleute B. auf Auflassung des Grundstücks beendeten die Vertragsparteien durch einen Vergleich, in dem die Eheleute M. die Auflassung bewilligten und die Eheleute B. sämtliche Ersatzansprüche gegen den

Beklagten an die Eheleute M. abtraten und sich verpflichteten, noch 50.000 DM abzüglich zu erstattender Kosten zu zahlen. Die Eheleute M. traten ihre Schadensersatzansprüche gegen den Beklagten und die ihnen abgetretenen Ansprüche der Eheleute B. an die Kläger ab.

Mit ihrer Klage machen die Kläger die ihnen abgetretenen Schadensersatzansprüche in Höhe eines Teilbetrages von 80.000 DM nebst Zinsen geltend. Das Landgericht und das Oberlandesgericht haben dem Klageanspruch dem Grunde nach stattgegeben. Mit seiner Revision erstrebt der Beklagte die Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

Die Revision des Beklagten hat keinen Erfolg.

I.

1. Das Berufungsgericht hat zum Grunde der geltend gemachten Schadensersatzansprüche im wesentlichen folgendes ausgeführt:

Der Beklagte habe fahrlässig seine Amtspflichten im Sinne des § 19 Abs. 1 BNotO gegenüber beiden Vertragsparteien des von ihm beurkundenden Vertrages, auf eine rechtswirksame Beurkundung hinzuwirken, verletzt; denn die Vereinbarung über die Errichtung des Gebäudes gemäß Art. 10 § 3 Satz 1 MRVG i.V.m. § 139 BGB sei nichtig.

a) Die Vorschrift des Art. 10 § 3 Satz 1 MRVG sei auf einen Fall der hier vorliegenden Art nach ihrem Wortlaut und dem Regelungsziel anwendbar. Die Vorschrift verbiete jede Bindung eines Bauherren an einen Architekten, soweit diese Bindung mit dem Erwerb des Baugrundstückes im Zusammenhang stehe, um Wettbewerbsbeschränkungen zwischen Architekt und Ingenieuren, die derartige Bindungen zur Folge hätten, zu verhindern. Dieser Gesetzeszweck gebiete es, das Koppelungsverbot des Art. 10 § 3 Satz 1 MRVG auch auf die Fälle anzuwenden, in denen - wie hier - der Architekt das Bauwerk als Unternehmer in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko schlüsselfertig errichte.

b) Der Beklagte habe deshalb schuldhaft gehandelt, weil er eine Vertragsgestaltung beurkundet habe, die erkennbar deshalb riskant gewesen sei, weil die dieser Vertragsgestaltung zugrundeliegende restriktive Auslegung des Art. 10 § 3 Satz 1 MRVG nicht durch eine obergerichtliche oder höchstgerichtliche Rechtsprechung gedeckt gewesen sei, und weil er die Vertragsparteien nicht über das Risiko dieser Vertragsgestaltung belehrt habe.

2. Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg. Das Berufungsgericht hat zu Recht die Voraussetzungen einer

Amtspflichtverletzung des Beklagten mit der Begründung bejaht, der Beklagte habe schuldhaft eine teilweise nichtige Vereinbarung beurkundet.

a) Die Vereinbarung des Architekten M. mit den Eheleuten B. über die Errichtung des Gebäudes ist nach § 139 BGB nichtig, weil sie gegen das Koppelungsverbot des Art. 10 § 3 Satz 1 MRVG verstößt. Der mit dieser Vorschrift verfolgte Zweck wird nur erreicht, wenn die vom Senat entwickelten Grundsätze zur Auslegung der Vorschrift auch auf Fälle der vorliegenden Art übertragen werden, in denen der freiberufliche Architekt sich wie ein Bauträger dazu verpflichtet, gegen einen Festpreis auf einem eigenen, vorweg an den Erwerber zu übertragenden Grundstück ein Gebäude auf eigene Rechnung und eigenes Risiko zu errichten.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats hat der Gesetzgeber mit Art. 10 § 3 MRVG der Gefahr begegnen wollen, daß bei knapp gewordenem Angebot von Baugrundstücken ein Ingenieur oder Architekt, dem Grundstücke "anhand" gegeben worden sind, eine monopolartige Stellung erwirbt, und daß der Wettbewerb dadurch manipuliert wird (zuletzt Senatsurteil vom 6. März 1986 - VII ZR 111/85 = NJW 1986, 1811 = WM 1986, 1027 = ZfBR 1986, 170 = BauR 1986, 464 m.w.N.; vgl. hierzu auch Doerry, Das Verbot der Architektenbindung in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, Festschrift Baumgärtel 1990, S. 41, 44 m.w.N.). Der Senat hat stets hervorgehoben, daß Art. 10 § 3 MRVG vom Gesetzgeber bewußt weit gefaßt worden ist, um jegliche Kopplung zwischen Grund-

stückserwerb und Architektenbindung zu unterbinden (Urteil vom 6. März 1986 aaO; vgl. auch Doerry aaO S. 44).

In seinem Urteil vom 24. November 1977 = BGHZ 70, 55, 58 f; vgl. auch Doerry aaO S. 44) hat der Senat einen Fall entschieden, der dem hier vorliegenden Fall in wesentlichen Punkten vergleichbar ist. Der Senat hatte darüber zu entscheiden, ob der mit einem Architekten, dem Ehemann der Grundstücksverkäuferin, im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag abgeschlossene Vertrag gegen das Koppelungsverbot verstößt, in dem die Käufer des Grundstückes den Architekten mit sämtlichen für die Errichtung eines Reihenhauses erforderlichen Ingenieur- und Architektenleistungen beauftragt und ihn zugleich als ihren Treuhänder ermächtigt hatten, das Bauvorhaben durchzuführen. Der Senat hat nach den von ihm entwickelten Grundsätzen zur Auslegung des Art. 10 § 3 MRVG entschieden, daß dieser Vertrag nichtig ist, weil er gegen das Koppelungsverbot verstößt. Zur Begründung hat er unter anderem ausgeführt, daß Art. 10 § 3 MRVG nach seinem Regelungszweck auch dann eingreift, wenn der freiberufliche Architekt oder Ingenieur über die sein Berufsbild prägenden Aufgaben, die Bauplanung und Bauausführung, hinaus weitere, etwa die Baubetreuung betreffende oder sämtliche für die Fertigstellung des Bauwerks erforderliche Aufgaben übernimmt und ein eigenes Grundstück mit dieser Bindung an einen derartigen Vertrag veräußert. Diese Rechtsprechung hat der Senat in seinem Urteil vom 29. September 1988 (- VII ZR 94/88 = WM 1988, 1797, 1798/1799 = ZfBR 1989, 29, 30 = BauR 1989, 95, 96 = BGHR MRVG Art. 10 § 3

Koppelungsverbot 1) weiter entwickelt. Dort hat er entschieden, daß das Koppelungsverbot grundsätzlich nicht gilt, wenn ein Architekt oder Ingenieur gewerbsmäßig mit einer Erlaubnis nach § 34 c GewO als Generalunternehmer schlüsselfertige Bauten auf einem dem Erwerber vorweg zu übertragenden Grundstück errichtet.

Nach diesen Grundsätzen gilt das Koppelungsverbot des Art. 10 § 3 MRVG auch für Fälle der vorliegenden Art. Der Umstand, daß der Architekt M. hier im Unterschied zu dem Fall, den der Senat in seinem Urteil vom 24. November 1977 (aaO) entschieden hat, nicht als Treuhänder der Bauherrn tätig geworden ist, sondern wie ein Bauträger das Bauwerk auf eigene Rechnung und eigenes Risiko errichtet hat, ist unerheblich. Der Regelungszweck des Art. 10 § 3 MRVG wird nur erreicht, wenn auch in Fällen dieser Art das Koppelungsverbot berufsbezogen unabhängig von der Art der von dem Architekten zusätzlich zu den sein Berufsbild prägenden Aufgaben übernommenen Leistungen anwendbar ist. Errichtet ein Architekt - wie hier - auf einem dem Erwerber vorweg übertragenen Grundstück ein Bauwerk auf eigene Rechnung und eigenes Risiko, ist das Koppelungsverbot grundsätzlich nur dann nicht anwendbar, wenn der Architekt nicht als freiberuflicher Architekt, sondern gewerbsmäßig als Unternehmer tätig wird. Die Geltung des Koppelungsverbotes wird auch nicht dadurch in Frage gestellt, daß bei Vertragsschluß die Genehmigungsplanung schon abgeschlossen war; denn es standen von der Ausführungsplanung an noch wesentliche Architektenleistungen aus, für die der Erwerber eines Grundstücks nach der Zielsetzung des Gesetzgebers freie Hand bei der Auswahl des Architekten, den er beauftragen möchte, haben soll.

Die Nichtigkeit erfaßt nicht nur - wie die Revision meint - die Vereinbarung über die für das Berufsbild des Architekten typischen Leistungen, sondern auch die Vereinbarung über die von dem Architekten zusätzlich für die Fertigstellung des Bauwerkes übernommenen Aufgaben. Das hat das Landgericht und ihm folgend das Oberlandesgericht in revisionsrechtlich unangreifbarer Weise angenommen.

b) Der Beklagte hat hier dadurch seine Amtspflicht nach § 19 Abs. 1 BNotO i.V.m. § 17 Abs. 1 und 2 BeurkG schuldhaft verletzt, daß er eine im Zeitpunkt der Beurkundung erkennbar risikoreiche Vertragsgestaltung beurkundet hat, ohne die Vertragsparteien über dieses Risiko zu belehren. Bestehen Zweifel, ob das zu beurkundende Rechtsgeschäft möglicherweise unwirksam ist, muß der Notar sich anhand der Rechtsprechung und des Schrifttums darüber unterrichten, ob er dieses Risiko nicht durch eine andere Vertragsgestaltung vermeiden kann. Läßt sich die Rechtslage nicht klären, weil die Rechtsfrage beispielsweise höchststrichterlich nicht entschieden ist, darf er das Rechtsgeschäft erst dann beurkunden, wenn die Vertragsparteien auf der Beurkundung bestehen, obwohl er sie über die offene Rechtsfrage und das mit ihr verbundene Risiko belehrt hat (Reithmann/Röll/Gebele, Handbuch der notariellen Vertragsgestaltung, 5. Aufl., Rdnr. 157).

Im Zeitpunkt der Beurkundung, am 11. August 1977, war es für den Beklagten nicht möglich, die erkennbar zweifelhafte Frage, ob das Koppelungsverbot auch Fälle der vorliegenden Art erfaßt, mit hinreichender Sicherheit zu klä-

ren. Die von dem Beklagten beurkundete Vertragsgestaltung war im Hinblick auf den Diskussionsstand in Schrifttum und Rechtsprechung im Zeitpunkt der Beurkundung erkennbar risikobehaftet. Custodis hat in seinem 1973 erschienenen Aufsatz die Ansicht vertreten, daß der architektgebundene Verkauf eigener Grundstücke durch den Architekten vom Koppelungsverbot erfaßt wird (DNotZ 1973, 526, 535). Das Oberlandesgericht Köln hatte in seinem Urteil vom 19. Juni 1975 (- 15 U 6/75 = BauR 1976, 288, 289/290) entschieden, daß das Koppelungsverbot auch dann anzuwenden ist, wenn der Architekt über die berufsspezifischen Leistungen hinaus zusätzliche Leistungen eines Generalübernehmers übernimmt. Im Hinblick auf das vom Senat in seiner Entscheidung vom 9. Dezember 1974 erneut bestätigte weitgefaßte Regelungsziel des Art. 10 § 3 MRVG (BGHZ 63, 302, 304; bestätigt durch Senatsurteil vom 10. April 1975, BGHZ 64, 173, 175) war nach dem Diskussionsstand zum Zeitpunkt der Beurkundung nicht auszuschließen, daß auch der vom Beklagten beurkundete Vertrag vom Koppelungsverbot erfaßt wird.

Die vom Beklagten erteilte Belehrung über die Rechtslage war nicht ausreichend. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme in erster Instanz, die vom Berufungsgericht uneingeschränkt übernommen worden ist, hat der Beklagte sich sinngemäß dahingehend geäußert, daß die gesetzliche Regelung, die es verbiete, daß ein Architekt ein Grundstück mit der Auflage verkaufe, ihm müsse die Architektenleistung übertragen werden, auf die zu beurkundende Vertragsgestaltung nicht anwendbar sei, weil der Architekt hier kein Grundstück, sondern ein schlüsselfertiges Gebäude verkaufe.

Die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts, gegen die sich auch die Revision nicht wendet, läßt Rechtsfehler nicht erkennen. Die - nach den für den Senat bindenden Feststellungen des Berufungsgerichts - vom Beklagten erteilte Belehrung über die Rechtslage war deshalb nicht ausreichend, weil der Beklagte das Risiko einer nichtigen Vereinbarung ausgeschlossen und nicht, wie es die erkennbare Rechtslage erfordert hätte, auf dieses Risiko hingewiesen hat.

II.

Der Tatrichter wird bei der Berechnung des Schadens zu beachten haben, daß sich seine Höhe aus einem Vergleich der Vermögenslage der Geschädigten, wie sie nach der schädigenden Handlung bestand, mit der Vermögenslage ergibt, wie sie bei ordnungsgemäßer Belehrung durch den beklagten Notar bestanden hätte. Der vorliegende Vertrag konnte rechtswirksam nicht vereinbart werden. Deshalb können die nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen zum Vergleich nicht herangezogen

werden. Der Tatrichter wird vielmehr zu beurteilen haben, wie sich die Beteiligten bei ordnungsgemäßer Belehrung über die Risiken des beabsichtigten Vertrages wahrscheinlich verhalten hätten und wie sich ihre Vermögenslage danach gestaltet hätte.

Lang

Thode

Haß

Hausmann

Wiebel