

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

Art. 10 § 3 MRVG greift auch ein, wenn der Erwerber das
Grundstück nur unter Auflagen bekommen kann, die ihn
durch den tatsächlichen Zwang, der von ihnen ausgeht,
an einen bestimmten Architekten binden sollen.

BGH, Urt. v. 19. November 1981 - VII ZR 350/80 - OLG Köln

LG Aachen

14

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 350/80

URTEIL

Verkündet am

19. November 1981
Werner,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten Alfons S c h [REDACTED],
L [REDACTED] Straße [REDACTED], L [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

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

gegen

1. den Bäckermeister Gerd F [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Elke F [REDACTED] geb. Fe [REDACTED],
beide T [REDACTED] Straße [REDACTED], W [REDACTED]

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

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

14

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. November 1981 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Girisch sowie die Richter Dr. Recken, Doerry, Bliesener und Obenhaus

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 4. November 1980 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Architekt. Er hatte den beklagten Eheleuten Anfang 1976 ein Baugrundstück verkauft. In dem notariellen Verträge hatten die Beklagten sich verpflichtet, binnen drei Jahren seit Vertragsschluß "mit dem Bau eines Wohnhauses zu beginnen" oder das Grundstück gegen Erstattung des Kaufpreises an den Kläger zurückzuübertragen. Die Beklagten hatten daraufhin den Kläger mit der Durchführung des Bauvorhabens beauftragt, und zwar auch, soweit es um die Finanzierung ging.



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



Am 28. Oktober 1976 verkaufte der Kläger - dieses Mal als Vertreter ohne Vertretungsmacht - den Beklagten ein zweites Grundstück ([REDACTED] des Notars Dr. B. [REDACTED] in D. [REDACTED]). In einem weiteren Verträge vom selben Tage ([REDACTED] , künftig nur: Vertrag vom 28. Oktober 1976) verpflichteten sich die Beklagten gegenüber dem Kläger, auch auf diesem Grundstück innerhalb von drei Jahren seit Vertragsschluß ein Wohnhaus zu "errichten" oder das Grundstück gegen Zahlung von 40 DM/qm (20.120 DM) an den Kläger weiterzuveräußern.

Die Beklagten sind inzwischen Eigentümer des am 28. Oktober 1976 gekauften Grundstücks geworden. Innerhalb der Dreijahresfrist haben sie lediglich den Bauantrag eingereicht. Entgegen den Erwartungen des Klägers haben sie dazu jedoch nicht seine Leistungen, sondern die eines anderen Architekten in Anspruch genommen.

Der Kläger verlangt jetzt - Zug um Zug gegen Zahlung von 20.120 DM - von den Beklagten Übereignung des Grundstücks. Nach seiner Auffassung reiche es nicht aus, daß die Beklagten nur den Bauantrag gestellt haben. Die Beklagten wenden ein, daß Bebauungs- und Übertragungsverpflichtung unwirksam seien. Im übrigen hätten die in den beiden Verträgen übernommenen Bauverpflichtungen den gleichen Inhalt. Es genüge daher, daß sie mit den Baumaßnahmen innerhalb von drei Jahren begonnen hätten.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der - zugelassenen - Revision, um deren Zurückweisung die Beklagten bitten, verfolgt der Kläger seinen Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht läßt offen, was die Parteien im Verträge vom 28. Oktober 1976 unter der Bebauungsverpflichtung verstanden hatten. Es erörtert auch nicht, was jedenfalls objektiv darunter zu verstehen sei. Selbst wenn die Beklagten innerhalb von drei Jahren ein Haus hätten fertigstellen sollen, also nicht nur mit den Baumaßnahmen hätten beginnen müssen, könne der Kläger daraus Rechte nicht herleiten. Die Vereinbarung verstoße nämlich 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 - MRVG) und sei daher unwirksam. Diese Unwirksamkeit erstrecke sich auch auf die Vereinbarung über die Veräußerung des Grundstücks an den Kläger, weil zwischen Bebauungs- und Übertragungsverpflichtung ein unlösbarer Zusammenhang bestehe.

Das ist nicht zu beanstanden. Was die Revision dem entgegenhält, greift nicht durch.

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 (BGHZ 64, 173, 175); sie richtet sich gegen jede den Wettbewerb unter Ingenieuren und Architekten beeinträchtigende Bindung des Bauherrn,

sofern diese mit dem Erwerb des Baugrundstücks "zusammenhängt" (ständ. Rechtspr., zuletzt Senatsurteile vom 25. September 1978 - VII ZR 292/77 = ZfBR 1978, 80 = BauR 1978, 495 mit Nachw. und 21. Dezember 1978 - VII ZR 40/78 = ZfBR 1979, 72, 73 = BauR 1979, 169, 171). Ein derartiger Zusammenhang besteht bei jeder Verpflichtung des Erwerbers zur Inanspruchnahme von Ingenieur- oder Architektenleistungen, ohne die er rechtlich oder tatsächlich das Grundstück nicht hätte bekommen können. Das ist beispielsweise der Fall, wenn ein Architekt den Nachweis eines zum Verkauf stehenden Grundstücks von der Verpflichtung des Interessenten zur Erteilung eines entsprechenden Auftrags abhängig macht (BGHZ 64, 173, 176).

a) Ausdrücklich braucht das nicht verlangt zu werden. Ein "Zusammenhang" in dem hier maßgeblichen Sinne ist auch dort anzunehmen, wo das Verhalten des Architekten unter Berücksichtigung aller objektiv erkennbaren Umstände als dahin gerichtete Willenserklärung zu verstehen ist und der Erwerber das auch so aufgefaßt hat (Senatsurteil ZfBR 1978, 80 = BauR 1978, 495, 496). Ergeben diese Umstände, daß es wesentlich vom Architekten abhängt, wer ein bestimmtes Baugrundstück erwerben darf, so kommt es für die Feststellung des vom Gesetz mißbilligten Zusammenhangs von Grundstückserwerb und Architektenvertrag in der Regel nicht einmal darauf an, ob der Architekt oder eine von ihm bestellte Person während der Erwerbsverhandlungen erklärt, das Grundstück werde ohne Architektenbindung verkauft. Der mit dem Gesetz verfolgte Zweck würde verfehlt, wenn der Architekt eine aus dem Mangel an Bauland erwachsene und aufgrund persönlicher Beziehungen erworbene tatsächliche Machtstellung ausnützen und sich zu deren Wahrung auf eine derartige Erklärung zurückziehen dürfte (Senatsurteil NJW 1981, 1840, 1841).

b) Entsprechendes gilt, wenn der Erwerber das Grundstück nur bekommt, weil er Verpflichtungen eingeht, bei denen er den Verlust dieses Grundstücks befürchten muß, sofern er nicht den Architekten durch spätere Erteilung des Auftrags für sich gewinnt. Der Architekt behält damit das Grundstück weiterhin "an der Hand": Auch wenn es zu einem Architektenvertrag oder zu einem darauf abzielenden Vorvertrag noch nicht gekommen ist, wird der Erwerber dann durch den Zwang der Verhältnisse doch an ihn gebunden. Das Mietrechtsverbesserungsgesetz wendet sich zwar nicht gegen das Versprechen besonderer Vorteile für den Fall, daß der Erwerber, ohne Übernahme einer Verpflichtung hierzu, bei der Planung oder Ausführung des Bauwerks einen bestimmten Ingenieur oder Architekten beauftragt (Senatsurteil ZfBR 1979, 72 = BauR 1979, 169). Muß der Erwerber sich aber zur Veräußerung des Grundstücks für den Fall verpflichten, daß er erkennbare Erwartungen nicht erfüllt, die auf die Inanspruchnahme eines bestimmten Architekten hinauslaufen, so geht es um die Inkaufnahme eines Nachteils. Eine solche den Architekten begünstigende Sanktion wird zudem vom Gesetz besonders mißbilligt, weil im Falle eines Verstoßes gegen das Koppelungsverbot die Wirksamkeit des auf den Erwerb des Grundstücks gerichteten Vertrages unberührt bleiben soll (Art. 10 § 3 Satz 2 MRVG).

2. Ob im Einzelfall eine auch nur tatsächliche Bindung des Erwerbers an einen bestimmten Architekten vorhanden gewesen ist, hat der Tatrichter zu klären; seine Feststellungen sind im Revisionsverfahren nur beschränkt nachprüfbar (Senatsurteil NJW 1981, 1840 mit Nachw.). Hier hatten die Beklagten das Grundstück nur erwerben können, weil sie sich verpflichteten, entweder darauf innerhalb von drei

Jahren ein Wohnhaus zu "errichten" oder aber das Grundstück ~~an~~ den klagenden Architekten weiterzuveräußern. Diese mit dem Verlust des Grundstücks bedrohte Bebauungsverpflichtung brachte die Beklagten, wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei feststellt, in eine Abhängigkeit von dem Kläger, die sie auch ohne rechtlich abgesicherte Bindung zur späteren Erteilung des Auftrags an ihn zwingen sollte.

Das reicht zur Anwendung des Art. 10 § 3 MRVG aus.

a) Das Berufungsgericht berücksichtigt, daß es nach dem Wortlaut des Vertrages den Beklagten freistand, jeden beliebigen Architekten zu beauftragen. Es mißt dem aber keine durchgreifende Bedeutung bei. Nach den gesamten Umständen sei davon auszugehen, daß der Kläger die Wahl eines anderen Architekten zumindest für sehr unwahrscheinlich gehalten habe. Auch die Beklagten seien sich klar gewesen, daß sie unter dem Druck der Verhältnisse den Kläger würden beauftragen müssen.

Selbst wenn es nur auf den Beginn der Bebauungsmaßnahmen habe ankommen sollen, hätten nämlich für die Beteiligten von vornherein begründete Zweifel daran bestanden, daß die Bebauungsverpflichtung rechtzeitig erfüllt werden konnte. Die Beklagten hätten, wie der Kläger aus der Bearbeitung der Finanzierung gewußt habe, für das erste (auf 302.100 DM veranschlagte, dann erheblich teurer gewordene) Bauvorhaben an Eigenmitteln nur 45.400 DM zur Verfügung gehabt. Der Erwerb des zweiten Grundstücks habe wegen der damit verbundenen Kosten ihre bereits angespannte wirtschaftliche Lage noch verschärft. Da es eine Planung

noch nicht gegeben habe, sei die Dreijahresfrist - auch in Anbetracht der üblichen Dauer von Baugenehmigungsverfahren - ohnehin als knapp bemessen anzusehen. Daher sei damit zu rechnen gewesen, daß die Beklagten sich gedrängt fühlen würden, den Auftrag an den Kläger zu vergeben, um ihn dadurch von der Geltendmachung seiner Rechte aus der Übertragungsvereinbarung abzuhalten.

Nur wenn die Parteien übereinstimmend davon ausgegangen seien, daß der Kläger die Architektenleistungen erbringen sollte, werde nach alledem verständlich, weshalb sie eine mit der Sanktion der Übertragungspflicht bewehrte Bebauungspflicht vereinbart hatten. Auch die Befristung erhalte dann ihren Sinn: Sie habe gewährleisten sollen, daß der Architektenauftrag nicht auf unbestimmte Zeit verschoben werden konnte, vielmehr alsbald erteilt werden mußte.

b) Diese Würdigung des insoweit unstreitigen Sachverhalts muß die Revision hinnehmen. Entgegen ihrer Auffassung durfte das Berufungsgericht die von ihm erörterten, die fristgerechte Erfüllung der Bauverpflichtung von vornherein gefährdenden Schwierigkeiten als Umstände werten, aus denen eine - tatsächliche - Bindung der Beklagten an den Kläger herzuleiten ist. Gerade wegen des nach Lage der Dinge vorhersehbaren und auch so erkannten Unvermögens der Beklagten, die Bebauungsverpflichtung mit fremder Hilfe rechtzeitig zu erfüllen, kommt es nicht darauf an, ob sie - theoretisch - auch einen anderen Architekten hätten in Anspruch nehmen können. Angesichts der Veräußerungsverpflichtung war diese "Freiheit", wie die Beklagten zutreffend hervorheben, für sie wertlos.

Der Kläger hatte das ihm nicht gehörende Grundstück "an der Hand": Er war es, der es - zunächst als Vertreter ohne Vertretungsmacht - veräußerte und der dabei die Auflagen bestimmte, unter denen es von den Beklagten überhaupt nur erworben werden konnte. Diese Auflagen hatten ersichtlich nur den einen Zweck, die Beklagten an ihn zu binden und damit den Grundstückserwerb mit einem Architektenauftrag zu koppeln.

3. Verstößt aber die Bebauungsverpflichtung gegen Art. 10 § 3 MRVG und ist sie deshalb nichtig, so erstreckt sich ihre Unwirksamkeit nach § 139 BGB auch auf die Vereinbarung über die Weiterveräußerung des Grundstücks an den Kläger. Mit Recht nimmt das Berufungsgericht an, daß diese Vorschrift hier eingreift (vgl. auch BGHZ 71, 33, 39 f). Die Revision bringt denn auch dagegen nichts vor.

4. Das Rechtsmittel ist daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Girisch

Recken

Doerry

Bliesener

Obenhaus