

4

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

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

Zur Frage, wann die vertragliche Verpflichtung des Grund-
stückserwerbers, an den Architekten des Veräußerers eine
"Abstandszahlung" zu leisten, gegen Art. 10 § 3 MRVG
verstößt.

BGH, Urt. v. 26. Januar 1978 - VII ZR 10/77 - OLG Hamm
LG Hagen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 10/77

URTEIL

Verkündet am

26. Januar 1978

Werner,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten Heinz L [REDACTED], Z [REDACTED] e,
E [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Geschäftsführer Heinrich T [REDACTED],
Th [REDACTED]-H [REDACTED]-Straße [REDACTED], Sch [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

4

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Januar 1978 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Meise, Dr. Recken, Doerry und Obenhaus

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 17. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 11. November 1976 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Eheleute K [REDACTED] in E [REDACTED] waren Eigentümer von Grundstücken, die zwar schon in einem Entwurf des Stadtplanungsamts E [REDACTED] vom 13. September 1971 als Bauland vorgesehen waren, die aber erst im Herbst 1976 dazu rechtskräftig ausgewiesen wurden.

Am 1. März 1973 unterzeichneten der Ehemann K [REDACTED] und der Kläger einen "Einheits-Architektenvertrag", durch den der Kläger von den Eheleuten K [REDACTED] mit sämtlichen Architekten- und Statikerleistungen für den Bau von



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

19 Wohnhäusern auf jenen Grundstücken beauftragt wurde. Nach § 8 der Allgemeinen Vertragsbestimmungen zu dem Vertrag sollte der Kläger für den Fall, daß er eine etwa ausgesprochene Kündigung aus wichtigem Grunde nicht zu vertreten habe, den Anspruch auf die vertragliche Vergütung, jedoch unter Abzug pauschalierter Aufwendungen behalten.

Seit Mitte 1973 verhandelten die Eheleute K[REDACTED] mit dem Beklagten über den Verkauf eines unbebauten Teilstücks aus jenem Grundbesitz. Mit Schreiben vom 30. Januar 1974 teilte der Beklagte dem Kläger mit, der Ehemann K[REDACTED] habe ihm erklärt, daß er - der Beklagte - vor Beurkundung des Kaufvertrages einen mit dem Kläger geschlossenen Architektenvertrag vorlegen müsse. Demgemäß bitte er um einen Termin.

In der Folgezeit kam es zwischen den Parteien zu verschiedenen Besprechungen, die damit endeten, daß der Beklagte am 21. Februar 1974 die folgende von ihm selbst entworfene "Verpflichtungserklärung" unterzeichnete:

"Herr Heinrich T[REDACTED], ..., verpflichtet sich hiermit, innerhalb von 4 Wochen nach Erhalt der Mitteilung des Grundbuchamts über die erfolgte Überschreibung des Grundstücks von den Eheleuten K[REDACTED] auf Herrn T[REDACTED] an Herrn Heinz L[REDACTED], ..., als Abstandssumme den Betrag von

DM 4.000,-- (viertausend)

zu zahlen."

- 4 -

Außerdem richtete der Kläger an diesem Tage das folgende, gleichfalls vom Beklagten entworfene Schreiben an die Eheleute K[REDACTED]:

"...

ich gebe hiermit entsprechend unserer Vereinbarung die für die Herren T[REDACTED] und ... vorgesehenen Baugrundstücke zum Kaufvertragsabschluß frei."

Der Grundstückskaufvertrag wurde daraufhin am 19. März 1974 beurkundet. Als neuer Eigentümer eingetragen wurde der Beklagte am 6. Januar 1975. Er hat die 4.000 DM nicht gezahlt.

Mit der Klage hat der Kläger diesen Betrag nebst Zinsen im Urkundenprozeß geltend gemacht. Der Beklagte hat sich auf die Unwirksamkeit seiner Erklärung vom 21. Februar 1974 berufen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der - zugelassenen - Revision, um deren Zurückweisung der Beklagte bittet, verfolgt der Kläger seinen Anspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht geht zwar davon aus, daß die Verpflichtungserklärung vom 21. Februar 1974 der Formvorschrift des § 780 BGB und den Anforderungen des Urkundenprozesses genügt; es meint aber, das Schuldversprechen des Beklagten sei dennoch unwirksam. Die Verpflichtungserklärung und der ihr zugrunde liegende Abfindungsvertrag hätten nämlich nur an die Stelle eines von den Parteien zunächst in Aussicht genommenen Architektenvertrages treten sollen. Dieser Architektenvertrag wäre jedoch nach Art. 10 § 3 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (BGBl I 1745 - Mietrechtsverbesserungsgesetz = MRVG) nichtig gewesen. Als vom Gesetzgeber mißbilligte Umgehungsgeschäfte seien deshalb auch der Abfindungsvertrag und das Schuldversprechen unwirksam.

Hiergegen wendet sich die Revision zu Recht. Mit dieser Begründung hätte das Berufungsgericht die Klage nicht abweisen dürfen.

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 und Ausführung eines Bauwerks auf dem Grundstück die Leistungen eines bestimmten Ingenieurs oder Architekten in Anspruch zu nehmen. Das Mietrechtsverbesserungsgesetz richtet sich damit, wie der Senat zuletzt in seinem

- 6 -

zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehenen Urteil vom 24. November 1977 (VII ZR 213/76) ausgesprochen hat, gegen jegliche den Wettbewerb unter Ingenieuren und Architekten beeinträchtigende Bindung des Bauherrn, soweit diese mit dem Erwerb des Baugrundstücks in Zusammenhang steht. Es stellt allein darauf ab, ob der Erwerber sich an einen bestimmten Ingenieur oder Architekten binden und ob dieser Ingenieur oder Architekt an der Planung oder Ausführung des Bauwerks mitwirken soll.

2. Eine Verpflichtung, die den Kläger zur Mitwirkung an dem vom Beklagten zu errichtenden Bauwerk berechtigte, ist dieser indessen nicht eingegangen; sie ergibt sich insbesondere nicht aus den vom Berufungsgericht festgestellten Verhandlungen, die der Beklagte mit den Verkäufern geführt hat. Die Eheleute K. hatten zwar zunächst verlangt, daß er mit dem Kläger einen Architektenvertrag schließe. Hierzu oder zu einem hierauf gerichteten Vorvertrag ist es aber nicht gekommen. Nach dem für das Revisionsverfahren zugrunde zu legenden Sachvortrag des Klägers wollten sich die Verkäufer vielmehr lediglich von ihrer eigenen Haftung aus dem als wirksam zu behandelnden Architektenvertrag vom 1. März 1973 befreien. Sie haben sich nur deshalb auch mit einer Abfindung des Klägers, also damit zufrieden gegeben, daß dieser gerade nicht mit der Planung oder Ausführung des von dem Beklagten zu bauenden Hauses beauftragt wurde. Demgemäß geht es hier auch nicht darum, ob ein Abfindungsvertrag und die dazu abgegebene Verpflichtungserklärung dann nichtig wären oder ob das Schuldversprechen nach den Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung (§ 812 Abs. 2 BGB) herausverlangt werden könnte, wenn mit dem Abfindungsvertrag eine von

den Beteiligten als wirksam angesehene Bindung des Erwerbers an den Architekten hätte abgelöst werden sollen.

3. Zu entscheiden ist hier vielmehr nur, ob der Käufer eines Grundstücks sich im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichten kann, durch Zahlung einer Abstandssumme den Verkäufer von solchen Ansprüchen freizustellen, die dem Architekten aufgrund eines mit dem Verkäufer wirksam geschlossenen Architektenvertrages infolge der Veräußerung zustehen.

Diese Frage ist entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts zu bejahen.

a) Art. 10 § 3 MRVG soll allerdings der Gefahr begegnen daß bei dem knapp gewordenen Angebot an Baugrundstücken ein Ingenieur oder Architekt, dem Grundstücke "anhand" gegeben worden sind, eine monopolartige Stellung erwirbt und der Wettbewerb dadurch manipuliert wird (BGHZ 60, 28, 31; 63, 302, 304; 64, 173, 175; Senatsurteil vom 24. November 1977 - VII ZR 213/76). Dabei hat der Architekt das Grundstück regelmäßig auch dann im Sinne jener Bestimmung "anhand", wenn der Erwerber sich von der Bindung an ihn nur mit Hilfe einer Abstandszahlung lösen kann. Letztlich macht es nämlich keinen Unterschied, ob der Käufer im Zusammenhang mit dem Erwerb zunächst einen Architektenvertrag schließen muß und er sich erst dann von dem Architekten, und zwar unter Übernahme der diesem nach § 649 BGB oder gemäß besonderer Vereinbarung zustehenden Vergütung, trennen kann oder ob er den Architekten von vornherein

dafür entschädigt, daß dieser auf einen Vertrag mit dem Erwerber verzichtet. Nach dem Zweck des Mietrechtsverbesserungsgesetzes ist deshalb eine derartige Abfindungsvereinbarung regelmäßig ebenso unwirksam wie der im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks geschlossene Architektenvertrag.

b) Ausnahmsweise anders zu beurteilen ist die Rechtslage dagegen dann, wenn der Architekt bereits vom Verkäufer beauftragt worden war, für diesen bei der Planung oder Ausführung eines Bauwerks auf dem Grundstück mitzuwirken.

aa) Unter dem Zwang, mit dem Erwerb des Grundstücks einen bestimmten Architekten in Anspruch nehmen zu müssen, hat der frühere Eigentümer nicht gestanden, eine sachwidrige Beeinflussung des Wettbewerbs hat somit nicht stattgefunden. Mit einem solchen Auftrag hat der Architekt das Grundstück nicht, wie das Berufungsgericht irrig meint, objektiv "anhand" bekommen: Da er nicht künftige Grundstücksinteressenten an sich binden sollte, hat er keine einem Makler vergleichbare Stellung erhalten. Aufgrund des Vertrages ist er vielmehr alsbald berechtigt worden, für seinen Auftraggeber Architektenleistungen zu erbringen, jedenfalls aber die ihm nach dem Vertrage zustehende Vergütung zu fordern (vgl. auch § 649 BGB).

bb) Von wem der Architekt diese Vergütung erhält, ist ohne Belang. Art. 10 § 3 MRVG verbietet nur, daß der Erwerber des Grundstücks an einen bestimmten Ingenieur oder Architekten gebunden wird, entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts aber nicht, daß der Käufer einen bereits gegenüber dem Verkäufer entstandenen

Anspruch des Architekten durch Zahlung ablöst. Der Wettbewerb wird hierdurch nicht verzerrt. Mit Recht hat der Kläger schon im zweiten Rechtszuge hervorgehoben, daß es für den Erwerber letztlich gleich bleibt, ob jener Vergütungsanspruch als Rechnungsposten in den Kaufpreis einfließt oder ob Verkäufer und Erwerber sich dahin einigen, daß der Architekt hinsichtlich der ihm geschuldeten Vergütung durch eine Zahlung des Käufers unmittelbar abgefunden wird. In jedem Falle handelt es sich dabei um eine Frage der Preisgestaltung, die durch das Mietrechtsverbesserungsgesetz insoweit nicht eingeschränkt worden ist, als es sich um die Abwälzung bereits entstandener Ansprüche des Architekten aus einem mit dem Verkäufer geschlossenen Verträge handelt. Unhaltbar ist deshalb die Ansicht des Berufungsgerichts, daß der Kaufvertrag insoweit nichtig gewesen wäre, als der Kaufpreis eine versteckte Abfindung des Klägers für dessen Ansprüche aus dem Architektenvertrage vom 1. März 1973 enthalten hätte. Unwirksam ist lediglich eine Vereinbarung, die den Verzicht des Architekten auf eine Bindung künftiger Erwerber an ihn entschädigen soll.

Das angefochtene Urteil muß daher aufgehoben werden.

II.

Der Senat ist nicht in der Lage, gemäß § 599 ZPO ein Vorbehaltsurteil im Urkundenprozeß zu erlassen (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO). Denn die Sache ist auch im Urkundenprozeß noch nicht entscheidungsreif. Trotz der vom Kläger vorgelegten Vertragsurkunde ist bisher nicht auszuschließen,

daß das Berufungsgericht bei der gebotenen erneuten Würdigung der unstreitigen und daher im Urkundenprozeß verwertbaren Umstände zu dem Ergebnis gelangen wird, mit dem Architektenvertrag habe hier das Verbot der Architektenbindung umgangen werden sollen. Die Verpflichtungserklärung des Beklagten wäre dann nach Art. 20 § 3 MRVG unwirksam, und es müßte bei der Klageabweisung bleiben.

1. Das Berufungsgericht stellt nämlich nicht fest, sondern unterstellt nur, daß die Eheleute K. zunächst die Absicht hatten, das Gesamtgrundstück selbst zu bebauen, und daß der Kläger mit dem Architektenvertrag vom 1. März 1973 keine Bindung künftiger Erwerber erstrebte. Zugleich führt es aber Umstände an, die ihm zu erheblichen Zweifeln an der Richtigkeit des unterstellten Sachverhalts Anlaß geben (S. 10 BU). So sei es nicht üblich, daß ein Bauherr, dessen Grundstück noch lange nicht baureif sei, schon einen bindenden Vertrag über Architekten- und Statikerleistungen schließe. Das gelte vor allem, wenn - wie hier - nicht zu übersehen sei, ob der Bauherr nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes überhaupt noch willens und in der Lage sein werde, das Bauvorhaben durchzuführen. Dagegen spreche ferner, daß die Eheleute K. unstreitig schon Mitte 1973, also bald nach Abschluß des Architektenvertrages mit dem Beklagten Verkaufsverhandlungen geführt hätten und dabei von Anfang an nur über den Verkauf eines unbebauten Grundstücks gesprochen worden sei.

2. Das Berufungsgericht könnte daher den Architektenvertrag vom 1. März 1973 als Mittel zum Versuch einer Umgehung des Koppelungsverbots beurteilt haben, wenn es sich bewußt gewesen wäre, daß eine erschöpfende

Würdigung der genannten unstreitigen Umstände geboten war. Die Sache ist deshalb an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit es diese auf tatrichterlichem Gebiet liegende Würdigung nachholen kann. Gelangt es in der neuen Verhandlung aufgrund der von ihm aufgeführten und möglicherweise noch weiterer im Urkundenprozeß verwertbarer Umstände zu der Überzeugung, es handele sich bei dem Vertrag vom 1. März 1973 um ein Umgehungsgeschäft, so muß es die Klage bereits im Urkundenprozeß abweisen, wenn nicht der Kläger von diesem Verfahren Abstand nimmt (§ 596 ZPO). Sieht es dagegen ein Umgehungsgeschäft als vom Beklagten im Urkundenprozeß nicht bewiesen an, so muß es ihn unter Vorbehalt seiner Rechte im Nachverfahren verurteilen (§ 599 Abs. 1 ZPO).

Vogt

Meise

Recken

Doerry

Obenhaus