

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 27 u. 68/72

URTEIL

Verkündet am
7. Dezember 1972
Horn,
Amtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Frau Carmen J [REDACTED], H [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED],
2. Dr. Werner B [REDACTED], H [REDACTED], G [REDACTED]weg [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Architekten Otto P [REDACTED], H [REDACTED],
W [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger und
Revisionsbeklagter,

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

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Dezember 1972 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Erbel, Dr. Finke, Dr. Girisch und Dr. Recken

für Recht erkannt:

Die Revisionen der Beklagten Frau Justus gegen das Teilurteil vom 9. Dezember 1971 und beider Beklagten gegen das Schlußurteil vom 2. März 1972 des 6. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Hamburg werden zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten der Revisionsinstanz zu tragen, und zwar für die Zeit der Verbindung der beiden Revisionen als Gesamtschuldner.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte zu 1 war zusammen mit ihren Kindern Eigentümerin eines 10.356 qm großen Grundstücks in einem Vorort H■■■■■■■■■■, für das sie zu dem angestrebten Preis von 500.000 DM keinen Käufer finden konnte. Sie nahm 1962/63 Verbindung mit dem Kläger, einem Architekten, auf, der die Parzellierung des mit einer Alt-

bau-Villa und Wirtschaftsgebäuden bebauten Grundstücks vorschlug, um einen höheren Verkaufspreis zu erzielen. Der Kläger verhandelte in der Folge mehrere Jahre mit den Behörden, erstellte Bebauungs- und Erschließungspläne und erreichte auch die Genehmigung der Baubehörde zur Aufteilung und Erschließung des Geländes.

Am 25. Mai 1966 verkaufte die Beklagte zu 1 das Grundstück an den Beklagten zu 2 für 615.000 DM. Es wurde keine Architektenbindung zugunsten des Klägers vereinbart. Der notarielle Vertrag enthält aber eine Bestimmung, wonach der Käufer die Verkäuferin von allen "wie auch immer gearteten" Ansprüchen des Klägers freizuhalten hat, die diesem "im Zusammenhang mit der Parzellierung und Bebauung des verkauften Grundstücks zustehen könnten". Der Beklagte zu 2 bebaute dann das Grundstück abweichend von der Planung des Klägers.

Der Kläger nimmt den Standpunkt ein, die Beklagte zu 1 habe ihn beauftragt, die Parzellierung, Erschließung und Bebauung des Grundstücks durchzuführen. Als Gegenleistung habe sie sich verpflichtet, mit dem künftigen Erwerber des Geländes eine Architektenbindung zu vereinbaren. Da sie das nicht getan habe, habe sie sich schadensersatzpflichtig gemacht. Mit der vorliegenden Klage verlangt er den ihm entgangenen Gewinn, hilfsweise ein Entgelt für die von ihm bereits geleisteten Arbeiten. Den Beklagten zu 2 nimmt der Kläger aus Schuldmitübernahme in Anspruch.



Seiner mit 86.400 DM nebst Zinsen bezifferten Klage hat das Landgericht nur in Höhe von 24.400 DM nebst Zinsen stattgegeben. Dagegen haben der Kläger - beschränkt auf weitere 20.000 DM nebst Zinsen - Berufung, die Beklagten unselbständige Anschlußberufung eingelegt.

Das Oberlandesgericht hat durch Teilurteil die Beklagte zu 1 und durch Schlußurteil auch den Beklagten zu 2 zur Zahlung der vom Kläger jetzt lediglich noch geforderten 44.400 DM nebst Zinsen verurteilt, sowie die Anschlußberufungen beider Beklagten zurückgewiesen. Mit ihren Revisionen, denen der Kläger entgegentritt, verfolgen die Beklagten die Abweisung der Klage weiter. Der Senat hat beide Rechtsmittel nach § 147 ZPO zum Zwecke der gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung verbunden.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht nimmt an, die Beklagte zu 1 habe den Kläger stillschweigend mit der Durchführung aller zur Teilung und Aufschließung des gesamten Grundstücks erforderlichen Arbeiten betraut, ohne daß eine bestimmte Vergütung vereinbart worden sei. Die Beklagte zu 1 habe aber davon ausgehen müssen, daß der Kläger nicht unentgeltlich tätig werde,

weshalb zunächst § 632 Abs. 2 BGB anzuwenden gewesen sei. Später hätten sie sich jedoch dahin geeinigt, daß die Honorarforderungen des Klägers gegen die Beklagte zu 1 mit den von den Erwerbern zu zahlenden Architektengebühren abgegolten sein sollten. Die Parzellen hätten deshalb nur mit einer Architektenbindung zugunsten des Klägers verkauft werden sollen.

2. Diese tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Die Revision bringt dagegen auch nichts Stichhaltiges vor.

II.

1. a) Das Berufungsgericht hält eine Vereinbarung, durch die der Erwerber eines Grundstücks verspricht, die Planung und Ausführung eines Bauwerks auf dem Grundstück einem bestimmten Architekten zu übertragen, für wirksam. Art. 10 § 3 des Gesetzes vom 4. November 1971 (BGBl I 1745) sei auf derartige vor dem Inkrafttreten des Gesetzes getroffene Abreden nicht anzuwenden.

b) Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

Wie der Senat bereits in dem zum Abdruck in BGHZ bestimmten Urteil vom 7. Dezember 1972 (VII ZR 235/71) dargelegt hat, bestimmt 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) zwar, daß eine Vereinbarung, 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, unwirksam ist.

Das Gesetz hat sich jedoch keine Rückwirkung beigelegt. Deshalb muß grundsätzlich angenommen werden, daß es abgeschlossene, der Vergangenheit angehörende Tatbestände nicht erfassen will. Denn derartige Eingriffe sind in aller Regel verfassungswidrig (vgl. dazu BVerfGE 32, 111, 123 mit Nachweisen).

Trotz Fehlens einer ausdrücklichen Bestimmung kann einem Gesetz allerdings, wie die Revision zutreffend hervorhebt, eine solche Rückwirkung zu entnehmen sein, wenn die Neuregelung aus Gründen der Sittlichkeit oder zur Beseitigung sozialer oder wirtschaftlicher Übelstände für besonders wichtig gehalten wurde (BGH Urt. v. 30. September 1968 (III ZR 86/66) LM GG - Allgemeine verfassungsrechtliche Grundsätze - Nr. 4; BGHZ 3, 82, 87). In gleicher Weise können zwingende Gründe des gemeinen Wohls, die dem Gebot der Rechtssicherheit übergeordnet sind, eine Rückwirkungsanordnung rechtfertigen (BVerfGE 13, 261, 271; 18, 429, 439). Schließlich würde eine Rückwirkung gar nicht vorliegen, wenn die neue Vorschrift lediglich die bisher ohnehin schon geltende Rechtslage wiedergäbe.

Keiner dieser Gesichtspunkte greift hier durch. Nach der dem Regierungsentwurf des in Frage stehenden Gesetzes beigegebenen Begründung (BTDrucks. VI 1549 Vorbemerkung und zu Artikel 6 § 3) sollte das beabsichtigte Kopplungsverbot von Grundstückskaufverträgen mit Ingenieur- und Architektenverträgen "wenigstens mittelbar" dem Schutz des Mieters dienen. Dabei kam der Sache nach nur der Schutz vor ungerechtfertigter Verteuerung der Baukosten und damit vor einem vermeidbaren Ansteigen der Mieten in Betracht. Insofern sieht die Entwurfsbegründung eine Gefahr darin, daß bei dem knapp gewordenen Angebot an Baugrundstücken ein Ingenieur oder Architekt, dem Grundstücke "anhand" gegeben sind, eine monopolartige Stellung erwirbt. Dadurch werde der Wettbewerb manipuliert. Ähnlich äußerte sich der Rechtsausschuß in seinem schriftlichen Bericht vom 9. Juli 1971 (BTDrucks. VI 2421 S. 6).

Man wollte also aus bloßen Wettbewerbsgründen einer Übung entgegenwirken, die weitere Verbreitung gefunden hatte und von der man befürchtete, sie werde zu einer zunehmenden Verteuerung auf dem Bau- und Wohnungsmarkt führen. Damit aber ist diese gesetzgeberische Maßnahme eindeutig in die Zukunft gerichtet. Sie will auf keinen Fall bereits abgeschlossene Sachverhalte erfassen, die - wie hier - auf die künftige Preisentwicklung gar keinen Einfluß mehr nehmen können, weil die Bauvorhaben auf den "architektengebundenen" Grundstücken schon vor dem Inkrafttreten des Gesetzes durchgeführt waren.

2. a) Das Berufungsgericht erachtet eine Architektenbindungsklausel in Grundstückskaufverträgen, wie sie hier vorgesehen war, auch nicht nach § 138 Abs. 1 BGB wegen Verstoßes gegen die guten Sitten für nichtig. Das könne selbst dann nicht angenommen werden, wenn es als standeswidrig angesehen werden müßte, daß ein Architekt aus einer solchen Vereinbarung Rechte herleitet.

b) Die gegen diese Auffassung gerichteten Angriffe der Revision bleiben ebenfalls erfolglos.

Der Senat hat auch zu dieser Frage in dem bereits erwähnten Urteil Stellung genommen. Danach ist dem Berufungsgericht zuzustimmen.

aa) Die Ansichten darüber, ob Vertragsbestimmungen der hier zu beurteilenden Art schlechthin gegen die guten Sitten verstoßen, gehen auseinander. Die Frage wird im Schrifttum bejaht von Merkert (BB 1962, 1144), verneint von Glaser (Architekt 1968, 263; vgl. im übrigen Neuenfeld, Handbuch des Architektenrechts 1971 II A b Anm. 11-15 und Roth/Gaber (10) S. 90 ff mit weiteren Nachweisen).

Aus der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte ist - soweit ersichtlich - bisher nur die auch im Berufungsurteil erwähnte Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf (Baurecht 1970, 186) bekannt geworden, welche Verträge mit Architektenbindungsklauseln nicht von vornherein für sittenwidrig hält.

Der Bundesgerichtshof hat darüber noch keine grundsätzliche Entscheidung erlassen. Er hatte bisher nur über Fälle zu befinden, in denen der Verkäufer eines Grundstücks ein schutzwürdiges Interesse daran hatte, daß der Erwerber einen Architekten seines, des Verkäufers, Vertrauens nahm. Dieses Interesse wurde vornehmlich in der einheitlichen Bebauung des veräußerten Grundstücks erblickt (BGH Urt. v. 14. Juni 1961 (V ZR 134/60) LM § 138 (Bb) BGB Nr. 16 und v. 5. November 1962 (III ZR 91/61) BB 1963, 111). Darüber hinaus hat der erkennende Senat Architektenbindungsklauseln für zulässig angesehen, wenn der Erwerber eines Grundstücks damit Verpflichtungen des Grundstücksverkäufers aus einem Architektenvertrag übernahm (BGH Urt. v. 25. Juni 1964 (VII ZR 215/62) BB 1964, 1147 und v. 6. Februar 1969 (VII ZR 215/62) Schäfer/Finnern Z 3.00 Bl. 162).

bb) Nach den Verlautbarungen verschiedener Standesorganisationen der Architekten (vgl. Roth/Gaber (10.) S. 90/91) ist es standeswidrig, wenn ein Architekt auf eine "architektengebundene" Veräußerung eines Grundstücks hinwirkt und aus einer entsprechenden Vertragsklausel Ansprüche gegen den Erwerber geltend macht, es sei denn, übergeordnete Gesichtspunkte rechtfertigten dies. Zutreffend leitet das Berufungsgericht daraus aber noch nicht ohne weiteres die Sittenwidrigkeit einer solchen Vereinbarung nach § 138 Abs. 1 BGB her. Dafür ist vielmehr maßgebend, ob sie nach Inhalt, Zweck und Beweggrund als gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden verstößt (BGH Urt. v. 21. Mai 1957 (VIII ZR 226/56)

LM § 138 BGB (Ba) Nr. 2 und v. 2. Februar 1955 (IV ZR 252/54) LM § 138 BGB (Bb) Nr. 4).

Nicht schon jeder Standesverstoß eines an eine Standesordnung gebundenen Vertragsteils macht das Rechtsgeschäft sittenwidrig (Senatsurteile BGHZ 22, 162, 165; 34, 64, 67; 39, 142, 148; vgl. auch RGZ 83, 109, 114; 142, 70, 81; 144, 242, 244; 146, 190, 194; 153, 294, 302). Häufig freilich widersprechen Vereinbarungen, die als standeswidrig angesehen werden, auch dem Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden (BGHZ 22, 347, 357; vgl. auch 51, 290, 294). Doch kommt es stets auf alle Umstände des Einzelfalles an, wobei die Anforderungen, die an das Standesbewußtsein der verschiedenen Berufszweige zu stellen sind, durchaus nicht überall gleich zu sein brauchen.

cc) Unter Anwendung dieser Grundsätze ist dem Berufungsgericht zuzustimmen, wenn es die von den Standesorganisationen der Architekten für berufswidrig gehaltene Vereinbarung einer Architektenbindung ohne Hinzutreten weiterer erschwerender Umstände noch nicht als sittenwidrig ansieht.

Das zwischen Architekten und Bauherrn notwendige Vertrauensverhältnis wird keineswegs schon dadurch ausgeschlossen, daß ein Baulustiger, wenn er ein Grundstück erwerben und bebauen will, in der Wahl des Architekten nicht mehr völlig frei ist. Er ist nicht gezwungen, ein architektengebundenes

Grundstück zu erwerben. Vor allem aber ist er, wie das Berufungsgericht zutreffend hervorhebt, in der Regel nicht unausweichlich an die Person des Architekten gebunden. Er kann vielmehr grundsätzlich die von ihm übernommene Verpflichtung jederzeit nach § 649 BGB kündigen, ohne daß es dazu eines wichtigen Grundes bedarf. Die ihn dann treffende finanzielle Last stellt wirtschaftlich lediglich eine weitere Gegenleistung für die mit dem Erwerb des Grundstücks für ihn verbundenen Vorteile dar, ähnlich wie das der Senat bereits in seinem Urteil vom 25. Juni 1964 (VII ZR 215/62 BB 1964, 1147) angenommen hat. Ob der Grundstückserwerber das auf sich nehmen will, ob ihm also das Grundstück so viel wert ist, kann er vorher abschätzen.

dd) Wie die Rechtslage ist, wenn in einem bestimmten Bezirk die Architektenbindung von Baugrundstücken so stark verbreitet ist, daß "ungebundene" Grundstücke nur schwer zu haben sind, oder wenn gar ein bestimmter Architekt in diesem Bezirk eine Art "Monopolstellung" erlangt hat, braucht nicht erörtert zu werden, da ein solcher Fall nach dem vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt hier nicht vorliegt.

ee) Architektenbindungen der hier zu beurteilenden Art mögen unerwünscht sein, weil sie den freien Wettbewerb gefährden und insoweit eine Verteuerung der Grundstückspreise bewirken können. Gegen die guten Sitten, d.h. gegen das Anstandsgefühl aller billig

und gerecht Denkenden verstoßen sie deswegen im allgemeinen aber noch nicht. Vielmehr war es Sache des Gesetzgebers, etwaigen in Zukunft zu befürchtenden Auswüchsen entgegenzuwirken, wie das durch das Gesetz vom 4. November 1971 (BGBl I 1745) inzwischen geschehen ist.

III.

1. a) Das Berufungsgericht führt aus, die Beklagte zu 1 habe sich die ihr gegenüber dem Kläger obliegende Leistung dadurch unmöglich gemacht, daß sie bei der Veräußerung des Grundstücks keine der Vereinbarung mit dem Kläger entsprechende Architektenbindungsklausel ausbedungen habe. Diese Unmöglichkeit habe sie auch zu vertreten. Für ihre Behauptung, sie habe das Grundstück mit Architektenbindung gar nicht verkaufen können, fehle es an substantiiertem Sachvortrag.

b) Was die Revision dagegen vorbringt, greift nicht durch.

Nachdem der Beklagten zu 1 die Erfüllung des mit dem Kläger geschlossenen Vertrages unmöglich geworden war, hatte sie zu beweisen, daß dies auf einen Umstand zurückzuführen ist, den sie nicht zu vertreten hat (§ 282 BGB). Die Revision kann nicht aufzeigen, daß die Beklagte zu 1 entgegen der Annahme des Berufungsgerichts ihrer Darlegungslast genügt hat.

2. a) Den dem Kläger entstandenen Schaden errechnet das Berufungsgericht aus dem Honorar, das er für die Errichtung von 8 individuellen Wohnhäusern mit reinen Baukosten von je 250.000 DM verdient hätte. Die noch streitige Klagsumme mache davon weniger als 40 % aus.

b) Auch das läßt keinen Rechtsfehler erkennen.

Die Revision übersieht, daß der Kläger von der Beklagten zu 1 so zu stellen ist, als hätte sie mit dem Erwerber des Grundstücks eine Architektenbindung zu seinen, des Klägers, Gunsten vereinbart. Dann wäre er entweder bei der Errichtung der Bauten zugezogen worden oder der Erwerber hätte ihm nach § 649 BGB gekündigt. Beide Male wäre der Kläger in den Genuß seines Honorars, soweit es jetzt noch in Frage steht, gekommen. Dabei war unerheblich, ob die bisherige Planung des Klägers auf entsprechendes Interesse gestoßen wäre, was beide Beklagten bezweifelt haben. Denn bei der späteren Bebauung hätten etwaige Änderungswünsche des Erwerbers oder anderer Interessenten vom Kläger unschwer berücksichtigt werden können.

Die Höhe der Schadensersatzforderung des Klägers hat das Berufungsgericht ohne Verfahrensverstoß richtig errechnet.

IV.

1. Das Berufungsgericht bejaht die Schuldmitübernahme, aus der der Kläger den Beklagten zu 2 in

Anspruch nimmt. Es legt dessen Schreiben vom 7. Juli 1966, mit dem er die Anfrage der Anwälte des Klägers vom 30. Juni 1966 beantwortete, dahin aus, daß er selbst Schuldner des Klägers sein wollte, wenn und soweit die Beklagte zu 1 dem Kläger gegenüber verpflichtet sei.

2. Diese tatrichterliche Auslegung individueller Erklärungen ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Sie ist möglich und verstößt weder gegen die Denk- noch gegen Erfahrungssätze. Was die Revision dagegen vorbringt, ist nicht stichhaltig.

Das Schreiben der Anwälte des Klägers enthielt die Frage auch an den Beklagten zu 2, von wem der Kläger denn nun befriedigt werde. Wenn darauf der Beklagte zu 2 antwortete, die Honorarrechnung gehe auf seinen Namen und an seine Adresse, dann ist es nicht rechtsfehlerhaft, daß das Berufungsgericht annimmt, das Schreiben des Beklagten zu 2 sei "auf eine Schuldmitübernahme gerichtet gewesen". Eine weitere Erklärung des Klägers dazu war den Umständen nach nicht mehr zu erwarten. Daß der Beklagte zu 2 zugleich eingewandt hatte, die Architektenbindung sei unwirksam, hinderte seinen Schuldbeitritt nicht. Er wollte sich allerdings nur mitverpflichten, wenn diese Vertragsklausel tatsächlich galt. Das hat auch der Kläger nicht anders verstanden. Dieser Fall ist, wie dargelegt, eingetreten.

V.

Nach alledem sind die Revisionen der Beklagten gegen das Teil- und das Schlußurteil des Berufungsgerichts mit der Kostenfolge der §§ 97 Abs. 1, 100 ZPO zurückzuweisen.

Vogt

Erbel

Finke

Girisch

Recken