

13

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)
BGBl I 1745, Art. 10 § 3

Ergeben die objektiv erkennbaren 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 darauf an, ob der
Architekt oder eine von ihm bestellte Person während der
Erwerbsverhandlungen erklärt, das Grundstück werde ohne
Architektenbindung verkauft (im Anschluß an Senatsurteil
vom 25. September 1978 - VII ZR 292/77 = ZfBR 1978, 80 =
BauR 1978, 495).

BGH, Urt. v. 26. Februar 1981 - VII ZR 30/80 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

13

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 30/80

URTEIL

Verkündet am

26. Februar 1981

Werner,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten Anton B [REDACTED], Am S [REDACTED]weg [REDACTED],
J [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

1. den Schreinermeister Hans-Joachim T [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Ingrid T [REDACTED] geb. L [REDACTED],
beide wohnhaft B [REDACTED] Straße [REDACTED], D [REDACTED],

Beklagte, Berufungskläger
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

13

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Februar 1981 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Dr. Girisch, Dr. Recken, Doerry und Bliesener

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 10. Dezember 1979 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

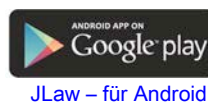
Tatbestand:

Der Kläger ist Architekt. Er bot am 12. März 1977 in einer Tageszeitung ein Baugrundstück zum Verkauf an. Als Anschrift teilte er lediglich seine Telefonnummer mit. Das Grundstück gehörte den Eheleuten H. Diese benötigten den Verkaufserlös zur Finanzierung ihres eigenen, vom Kläger betreuten Bauvorhabens.

Die Beklagten waren interessiert. Sie suchten den Kläger noch am selben Vormittag in seinem Büro auf. Dabei verhandelten sie zunächst nur mit seiner Ehefrau und mit seinem Sohn. Über den Inhalt des Gesprächs besteht Streit.



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



Der Grundstückskaufvertrag wurde am 5. April 1977 beurkundet. Entweder unmittelbar vorher oder schon Mitte März 1977 hatten die Beklagten einen unter dem 16. März 1977 datierten "Einheits-Architektenvertrag" unterzeichnet, durch den sie den Kläger mit der Ausführung von Architektenleistungen für ein auf dem Grundstück zu errichtendes Wohnhaus beauftragten.

Im September 1977 trafen sich die Parteien erneut. Zu der Unterredung brachten die Beklagten Skizzen und ein Modell mit, um dem Kläger das von ihnen gewünschte Bauvorhaben zu erläutern. Der Kläger fertigte einen Vorentwurf. Darüber, ob er hierzu und zu weiteren Leistungen beauftragt worden war, besteht gleichfalls Streit.

Mit Schreiben vom 30. September 1977 ließen die Beklagten dem Kläger durch ihren Anwalt mitteilen, daß sie den Architektenvertrag wegen Verstoßes gegen das Kopplungsverbot von Architektenvertrag und Grundstückserwerb als nichtig betrachteten. Der Kläger trat dem entgegen und erteilte den Beklagten eine Honorarschlußrechnung über 27.437,70 DM.

Diesen Betrag nebst Zinsen hat der Kläger eingeklagt. Er hat behauptet, die Beklagten seien schon bei der ersten Unterredung darauf hingewiesen worden, daß das Grundstück nicht architektengebunden sei; sie könnten bauen, mit wem sie wollten. Die Beklagten hätten ihm den Architektenvertrag angeboten, weil er in der Gegend, in der das Grundstück liege, ohnehin mehrere Bauvorhaben durchführe.

Die Beklagten haben entgegnet, die Ehefrau des Klägers habe ihnen sogleich erklärt, daß der Grundstückskauf mit dem Abschluß eines Architektenvertrages verbunden sei. Sie hätten erst Ende September 1977 von ihrem Anwalt erfahren, daß der Architektenvertrag unwirksam sei. Außerdem haben sie den vom Kläger behaupteten Umfang des Auftrags bestritten und sich gegen die Höhe der Klageforderung gewendet.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen (sein Urteil ist in BauR 1980, 480 veröffentlicht).

Mit der - zugelassenen - Revision, um deren Zurückweisung die Beklagten bitten, verfolgt der Kläger seinen Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hält den Architektenvertrag wegen Verstoßes 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) für nichtig. Nach dieser Vorschrift 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.

Ein derartiger Zusammenhang zwischen Grundstückserwerb und Architektenvertrag habe, so meint das Berufungsgericht, hier bestanden. Ob die Parteien den Vertrag - wie die Beklagten behaupteten - bereits Mitte März 1977 oder - wie der Kläger vortrage - erst unmittelbar vor der Notariatsverhandlung vom 5. April 1977 geschlossen hätten, sei ohne Belang. Mit dem Erwerb des Baugrundstücks stünden zwar nur solche Verpflichtungen des Erwerbers im Zusammenhang, ohne die er rechtlich oder tatsächlich das Grundstück nicht hätte bekommen können. Das sei aber hier selbst dann anzunehmen, falls die Beklagten - was zugunsten des Klägers unterstellt werden könne - bereits beim ersten Gespräch darauf hingewiesen worden seien, daß das Grundstück ohne Architektenbindung verkauft werde und daß sie bauen könnten, mit wem sie wollten. Nach dem Ergebnis seiner Beweisaufnahme bestünden nämlich Zweifel, ob jener Hinweis den vom Gesetz mißbilligten Zusammenhang ausgeschlossen habe. Diese Zweifel gingen zu Lasten des Klägers.

2. Das läßt Rechtsfehler nicht erkennen.

a) "Im Zusammenhang mit dem Erwerb" eines Baugrundstücks steht jede Verpflichtung des Erwerbers zur Inanspruchnahme von Ingenieur- und 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). Ausdrücklich braucht er das nicht zu verlangen; ein Zusammenhang in diesem

Sinne ist auch dort anzunehmen, wo das Verhalten des Architekten unter Berücksichtigung aller objektiv erkennbaren Begleitumstände als dahin gerichtete Willenserklärung zu verstehen ist und der Erwerber das auch so aufgefaßt hat (Senatsurteil vom 25. September 1978 - VII ZR 292/77 = ZfBR 1978, 80 = BauR 1978, 495, 496).

b) Mit Recht läßt das Berufungsgericht daher offen, ob die Parteien den Architektenvertrag schon Mitte März 1977 oder erst unmittelbar vor der Beurkundung des Grundstückskaufvertrages abgeschlossen haben. Seine Auffassung, die etwaige zeitliche Vorverlegung des Architektenvertrages habe verhindern können, daß das Grundstück ohne Architektenbindung verkauft wurde, ist nicht zu beanstanden. Rechtsfehlerfrei berücksichtigt es ferner, daß das Grundstück unter der Telefonnummer des Klägers angeboten wurde, daß die ersten Gespräche in dessen Büro stattfanden und daß auch das sonstige Verhalten des Klägers hinreichend deutlich erkennen ließ, der Weg der Beklagten zu den Verkäufern führe nur über seine Person. Dazu gehört, daß die Beklagten die Eheleute H. [REDACTED] unstreitig erst nach der Unterzeichnung des Architektenvertrages kennen gelernt haben und daß der Kläger, wie das zwar für einen Makler, nicht aber für einen Architekten üblich sein mag, bei der Beurkundung des Kaufvertrages zugegen war.

Das würde an sich bereits ausreichen, um die Feststellung eines Zusammenhangs von Grundstückserwerb und Architektenvertrag zu rechtfertigen.

c) Nach dem - vom Berufungsgericht unterstellten und daher hier zugrunde zu legenden - Sachvortrag des Klägers sollen Ehefrau und Sohn des Klägers den Beklagten schon beim ersten Gespräch erklärt haben, das Grundstück werde ohne Architektenbindung verkauft; sie könnten bauen, mit wem sie wollten. Ohne Rechtsverstoß nimmt das Berufungsgericht an, daß auch durch eine etwaige derartige Äußerung der Kläger es nicht erreichen konnte, unter den besonderen Umständen des hier gegebenen Falles den auf schlüssigem Verhalten der Beteiligten beruhenden Zusammenhang von Grundstückserwerb und Architektenvertrag zu beseitigen und auf diese Weise dem gesetzlichen Verbot der Architektenbindung zu entgehen.

Ob im Einzelfall ein solcher Zusammenhang besteht, hat der Tatrichter zu klären; seine Feststellungen sind im Revisionsverfahren nur beschränkt nachprüfbar (Senatsurteil aaO). Hier hat das Berufungsgericht nicht feststellen können, daß die Auskunft, das Grundstück werde ohne Architektenbindung verkauft, ausgereicht habe, um den vom Gesetz mißbilligten Zusammenhang auszuschließen.

Das muß die Revision hinnehmen.

aa) Das Berufungsgericht übersieht nicht, daß die Beklagten die Umstände, die den Zusammenhang von Grundstückserwerb und Architektenvertrag begründen, beweisen müssen (so zutreffend Hesse in Hesse/Korbion/Mantscheff, Kommentar zur HOAI, § 3 GIA Rdn. 13).

bb) Auf die Beweislast kommt es aber nicht an; denn das Berufungsgericht hält hier objektive Umstände für bewiesen, aus denen sich für die Beklagten der vom Gesetz geforderte Zusammenhang ergab, und zwar auch für den Fall, daß sie die hier in Rede stehende Auskunft erhalten haben sollten. Sie hätten nämlich bereits während ihres ersten Besuchs beim Kläger aus in ihrer Gegenwart beantworteten Telefonanrufen erfahren, daß sie nicht die einzigen Bewerber waren. Schon das sei geeignet gewesen, ihre freie Willensentscheidung bei der Wahl des Architekten zu beeinträchtigen. Zwar könne davon ausgegangen werden, daß der Kläger den Architektenvertrag nicht von sich aus angestrebt habe. Angesichts seiner einflußreichen Vermittlerstellung hätten die Beklagten aber - ihm erkennbar - den Eindruck gewinnen müssen, daß ihre Bemühungen um den Erwerb des Grundstücks dann aussichtsreicher sein würden, wenn sie ihm durch Abschluß eines Architektenvertrages persönlich einen Anreiz bieten würden, sie anderen Interessenten vorzuziehen und den Verkäufern als Erwerber vorzuschlagen. Der Zeitpunkt, in dem die Beklagten ihm den Architektenvertrag angeboten hätten, zeige denn auch, daß sie sich nicht ausschließlich von sachlichen Erwägungen hätten leiten lassen. Von den Fähigkeiten und Leistungen des Klägers hätten sie nämlich damals noch keine Vorstellung gehabt.

cc) Rechtsfehlerfrei nimmt das Berufungsgericht danach an, daß die Erklärung, das Grundstück werde ohne Architektenbindung verkauft, im vorliegenden Fall den Zusammenhang von Grundstückserwerb und Architektenvertrag nicht ausschloß. Ergeben die objektiven Umstände für den Erwerbsinteressenten, daß es wesentlich vom Architekten abhängt,

wer ein bestimmtes Grundstück erwerben darf, so kommt es in der Regel nicht darauf an, ob die Initiative zum Abschluß des Architektenvertrages vom Architekten oder vom Erwerbsinteressenten ausgeht. 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 Erklärung der hier erörterten Art zurückziehen dürfte. Der Umgehung des Gesetzes wäre damit Tür und Tor geöffnet. Ein Zusammenhang, den die objektiven Umstände ergeben, kann nicht durch eine einfache mündliche gegenteilige Erklärung aus der Welt geschafft werden, insbesondere dann nicht, wenn aus der objektiven Sach- und Interessenlage für den Erwerbsinteressenten die Auffassung gerechtfertigt wäre, die Erklärung werde nur abgegeben, um dem Verbot der Architektenbindung zu entgehen.

dd) Hier waren die Umstände, aus denen sich die Befugnis des Klägers zur Mitentscheidung über die Auswahl des Erwerbers und insgesamt der Zusammenhang zwischen Grundstückserwerb und Architektenvertrag ergaben, objektiv erkennbar. Es lag - nach dem vom Berufungsgericht teils festgestellten, teils unterstellten Sachverhalt - also nicht nur eine rein subjektive, objektiv nicht gerechtfertigte Fehleinschätzung der Sachlage durch die Beklagten vor, was nicht genügen würde. Die Erklärung der Angehörigen des Klägers, das Grundstück werde ohne Architektenbindung verkauft, war bei dieser Sachlage ohne Belang.

3. Im Hinblick auf die Verhandlungen, welche die Parteien im September 1977 geführt haben, verneint das Berufungsgericht, daß der wegen Verstosses gegen ein gesetzliches Verbot unwirksame Architektenvertrag etwa infolge späterer Bestätigung (§ 141 BGB) rechtsgültig geworden sei. Es sei nämlich nicht auszuschließen, daß die Beklagten sich im Zeitpunkt der angeblichen "Bestätigung" noch an den Architektenvertrag vom Frühjahr 1977 gebunden gefühlt hätten.

Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Die Revision bringt dagegen auch nichts vor.

4. Vertragliche Ansprüche stehen dem Kläger nach alledem nicht zu. Auch außervertragliche Ansprüche sind nicht ersichtlich. Seine Revision ist daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Vogt

Girisch

Recken

Doerry

Bliesener