

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 39/71

URTEIL

Verkündet am
15. Mai 1972
[REDACTED],
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Barbara G [REDACTED] geb. B [REDACTED], B [REDACTED] S [REDACTED]/T.,
A [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Widerklägerin, Berufungs-
klägerin, Anschlußberufungs-
beklagten und Revisionsklägerin,

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

gegen

den Architekten Wilfried L [REDACTED], O [REDACTED] a.M.,
B [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Widerbeklagten, Berufungs-
beklagten, Anschlußberufungskläger
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Mai 1972 unter Mitwirkung des Bundesrichters Rietschel als Vorsitzenden und des Senatspräsidenten Dr. Vogt sowie der Bundesrichter Erbel, Schmidt und Dr. Recken

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Teilurteil des 12. Zivilsenats in Darmstadt des Oberlandesgerichts Frankfurt vom 10. Dezember 1970 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte beabsichtigte auf ihrem Grundstück in der Offenbacher Innenstadt ein Geschäftshaus bauen zu lassen, das sie an die Firma O- V vermieten wollte. Der Kläger fertigte hierfür im Februar 1964 einen Vorentwurf und ein Modell an. Die Verhandlungen mit der Firma O- V scheiterten jedoch.

Später nahm die Beklagte Verhandlungen mit der Firma S & Co auf, die daran interessiert war, ein auf dem Grundstück zu errichtendes Kaufhaus zu mieten.

- 3 -

Die Beklagte schloß nunmehr unter Verwendung eines Vertragsmusters mit dem Kläger den Architektenvertrag vom 11. August 1964 ab, in dem sie ihm außer der Bauleitung für die Rohbauarbeiten sämtliche Architektenleistungen gegen ein Pauschalhonorar von 200.000 DM übertrug.

Als sich in der Folgezeit der zunächst vorgesehene Umfang des Bauvorhabens erheblich ausweitete, vereinbarten die Parteien mündlich, das Pauschalhonorar des Klägers solle 650.000 DM betragen und der Kläger auch die örtliche Bauführung übernehmen. Der Kläger bestätigte diese Vereinbarung mit Schreiben vom 11. Januar 1965. In der Folgezeit entwarf er Pläne, auch fertigte er ein Modell an.

Mitte 1965 schloß die Beklagte mit der Firma Schwab einen Mietvertrag über das zu errichtende Kaufhaus zu einer Jahresmiete von 1.250.000 DM. Der Kläger reichte im August 1965 beim Bauamt ein Gesuch um Erteilung einer Teilbaugenehmigung für die Unterfangungsarbeiten an den Nachbargrundstücken und für die Erdarbeiten ein. Im Dezember 1965 vergab die Beklagte an die Firma G. & B. die Rohbauarbeiten, die umgehend die Baustelle einrichtete und mit den Erdarbeiten begann. Desgleichen übertrug sie der Firma I. den Auftrag für das Stahlgerüst. Im Januar 1966 wurden die Bauarbeiten abgebrochen und in der Folgezeit auch nicht mehr aufgenommen.

Mit Schreiben vom 27. September 1966 kündigte die Beklagte den Architektenvertrag vom 11. August 1964 gemäß dessen § 13 Nr. 1 und 3, weil der Kläger ein unren-



tables Projekt entworfen, unzutreffende Angaben über die Erteilung der Baugenehmigung gemacht und hinter ihrem Rücken mit Baufirmen zusammengearbeitet habe. Sie verlangte vom Kläger auf dessen Honorar bereits geleistete Zahlungen von 290.500 DM zurück.

Die Vorwürfe der Beklagten nahm der Kläger zum Anlaß, seinerseits den Vertrag am 6. Oktober 1966 schriftlich zu kündigen. Er schickte der Beklagten die Schlußrechnung vom 5. Oktober 1966 über 529.500 DM und verlangte die restlichen 272.200 DM. Er hat mit der Klage zuletzt noch 267.200 DM nebst Zinsen gefordert.

Die Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt und widerklagend 290.500 DM nebst Zinsen verlangt.

Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 250.750 DM und eines Teiles der verlangten Zinsen entsprochen. Die weitergehende Klage und die Widerklage hat es abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 207.200 DM nebst Zinsen verurteilt, die Klage in Höhe von 5.000 DM abgewiesen und den Klageanspruch im übrigen dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Die Widerklage hat es ebenfalls abgewiesen.

Mit ihrer Revision erstrebt die Beklagte die volle Abweisung der Klage und die Verurteilung des Klägers gemäß der Widerklage. Der Kläger bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

A. Die Vertragsgrundlage

sieht das Berufungsgericht in dem schriftlichen Architektenvertrag vom 11. August 1964 in Verbindung mit der vom Kläger am 11. Januar 1965 schriftlich bestätigten mündlichen Vereinbarung der Parteien, durch die die Pauschalvergütung auf 650.000 DM erhöht und dem Kläger zusätzlich die örtliche Bauleitung übertragen wurde.

Der Ansicht der Beklagten, durch die genannte spätere Vereinbarung sei ein von dem Formularvertrag losgelöstes neues Vertragsverhältnis begründet worden, das sich nach der gesetzlichen Regelung richte, folgt das Berufungsgericht nicht.

Diese dem Tatrichter zustehende Auslegung der getroffenen Parteivereinbarungen bindet das Revisionsgericht. Sie ist auch naheliegend. Dem Umstand, daß Gegenstand des schriftlichen Vertrags ein Geschäftshaus war, später dann ein Kaufhaus errichtet werden sollte, brauchte das Berufungsgericht insoweit keine Bedeutung beizumessen. Der Architektenvertrag hat sich stets auf dasselbe Grundstück bezogen. Die Beklagte wollte das von Anfang an geplante, zur Vermietung als Geschäftshaus bestimmte Gebäude später lediglich anders, vor allem größer ausführen lassen. Demgemäß wurde das vereinbarte Pauschalhonorar erhöht. Grundlage der vertraglichen Beziehungen blieb der schriftliche Architekten(formular)vertrag. Demgemäß hat auch die Beklagte im Schreiben vom 27. September 1966 "den Architektenvertrag vom 11. August 1964" gekündigt.

B. Die Kündigung

Das Berufungsgericht gelangt mit dem Landgericht zu dem Ergebnis, daß der Kläger den Vertrag zu Recht aus einem von der Beklagten zu vertretenden wichtigen Grund gekündigt hat. Die von der Beklagten ausgesprochene Kündigung hält es für unwirksam, weil ihre Vorwürfe gegen den Kläger unbegründet seien. Nach § 13 Nr. 2 des Vertrags stehe deshalb dem Kläger die gesamte vereinbarte Vergütung zu, abzüglich der auf 40 % hiervon vereinbarten ersparten Aufwendungen.

I.

Das Berufungsgericht stellt fest, daß der Ehemann der Beklagten, der als ihr Bevollmächtigter alle Verhandlungen geführt und alle Verträge abgeschlossen hat, sich als Baufachmann ausgegeben und sich selbst die Wirtschaftlichkeitsberechnung vorbehalten hatte (BU 11). Dem Berufungsurteil ist weiter zu entnehmen, daß er dem Kläger keine Höchstbausumme genannt, ihm auch nicht die Finanzierung des Bauvorhabens übertragen hatte.

II.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der Kläger, wie jeder Architekt, das ihm übertragene Bauvorhaben wirtschaftlich planen und den Bauherrn bei der Planung und Durchführung beraten und unterstützen mußte. Es hält jedoch nicht für erwiesen, daß er diese Pflichten verletzt hat.

Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

1. Sie rügt, das Berufungsgericht habe die durch Zeugen unter Beweis gestellte Behauptung der Beklagten übergangen, der Kläger habe schon zu Beginn seiner Planungsarbeiten aus den Verhandlungen mit der Firma Schwab gewußt, daß diese von Anfang an lediglich einen jährlichen Mietzins von 1.250.000 DM habe zahlen wollen; er habe deshalb seine Planung hierauf ausrichten müssen.

a) Schon das Landgericht hat jedoch die von der Revision genannten Zeugen K■■■■, B■■■■, Ba■■■■ sowie den Ehemann der Beklagten gemäß dem Beweisbeschuß vom 10. August 1967 vernommen. Gerade der Ehemann der Beklagten hat bekundet, die vom Kläger erstellten Pläne hätten schon vor Abschluß des Mietvertrags vom 30. Juni 1965 vorgelegen, sie seien dessen Grundlage gewesen, er habe vorher mit dem Kläger darüber gesprochen, welche Miete man fordern solle, darauf habe dieser auf Grund einer Berechnung des umbauten Raumes, der Flächen und anderer Merkmale einen Mietzins von 1.350.000 DM empfohlen.

b) Daß die Pläne des Klägers schon vor den ersten Verhandlungen mit der Firma S■■■■ vorlagen, entnimmt das Berufungsgericht auch den Bekundungen der Zeugen Ba■■■■, Dr. M■■■■ und S■■■■. Danach hat der Kläger dem Ehemann der Beklagten geraten, bei den Verhandlungen am 30. Juni 1965 von der Firma S■■■■ eine jährliche Miete von 1.400.000 bis 1.350.000 DM zu verlangen, der Ehemann sich jedoch nach langen und schwierigen Verhandlungen mit dem Inhaber der Firma S■■■■ entgegen dem ausdrücklichen Rat des Klägers auf 1.200.000 DM geeinigt. Darüber hinaus hat er später noch zusätzlichen Ausbauwünschen der Firma S■■■■ nach-

gegeben und sogar noch im Oktober 1965 der Verlegung des Selbstbedienungsladens in den 4. Stock zugestimmt.

c) Da dem Kläger weder eine Baukostengrenze genannt worden war, ihm auch nicht die Finanzierung des Bauvorhabens oblag, hätte er seine Planung nur dann nach einem bestimmten Mietzinsertrag ausrichten müssen, wenn er hierauf hingewiesen worden wäre. Die Feststellung des Berufungsgerichts, daß dies vor der Planung des Kaufhauses nicht geschehen ist, kann aus verfahrensrechtlichen Gründen nicht beanstandet werden.

2. Daß der Kläger zunächst einen Kostenaufwand für das gesamte Projekt von 14.000.000 DM genannt hat und daß dieser Betrag den Verhandlungen mit der Firma S. zugrunde lag, hat er selbst als Zeuge in dem Rechtsstreit des Statikers Bankmann gegen die Beklagte eingeräumt. Aus dieser Kostenangabe kann die Revision jedoch nichts für einen vom Kläger zu vertretenden wichtigen Kündigungsgrund der Beklagten herleiten.

a) Es handelt sich nach der Bekundung des Ehemanns der Beklagten um eine Kostenschätzung auf Grund des geplanten umbauten Raumes. Eine solche naturgemäß ungenaue Schätzung kann nicht die Grundlage abgeben für die Berechnung des zu fordernden Mietzinses. Der Kläger hat zudem bei den Verhandlungen mit der Firma S. den Ehemann der Beklagten ohne Erfolg gedrängt, einen höheren Mietzins zu vereinbaren. Bei dieser Sachlage ist die Ansicht des Berufungsgerichts (S. 11) rechtlich nicht zu beanstanden, daß dem Kläger nicht zuzumuten war, in noch

schärferer Form auf Vereinbarung eines höheren Mietzinses zu drängen. Da der Ehemann der Beklagten sich als Bau- fachmann ausgegeben und sich die Wirtschaftlichkeitsberechnung vorbehalten hatte, ist die Annahme des Berufungsgerichts (S. 11) gerechtfertigt, der Kläger habe davon ausgehen können, daß sich der Ehemann der Beklagten der Tragweite seiner Handlungen bewußt war.

b) Als der Ehemann der Beklagten Ende 1965 wußte (vgl. unten 3), daß die Gesamtkosten sich erheblich höher als 14.000.000 DM stellen würden, kündigte er nicht etwa den Architektenvertrag, vielmehr erteilte er der Firma G. und B. den Bauauftrag über 3.620.000 DM und der Firma L. den Auftrag über 4.234.050 DM. Auch hieraus konnte der Kläger schließen, daß die Höhe des schon am 30. Juni 1965 vereinbarten Mietzinses für die Entschließung des Ehemanns der Beklagten, das Kaufhaus zu bauen, letzten Endes nicht entscheidend war.

3. Im Dezember 1965 hat der Kläger dem Ehemann der Beklagten die Kostenaufstellung über 15.253.992,47 DM vorgelegt. Diese enthält neben den von den Firmen Grün und B., sowie L. eingeholten Angeboten und dem Angebot für die Robertson-Decken auch die vom Kläger ermittelten Beträge der Ausbaukosten. Die Beklagte wirft dem Kläger vor, die Ausbaukosten fahrlässig erheblich zu gering angesetzt zu haben. Auch daraus leitet sie einen vom Kläger zu vertretenden wichtigen Kündigungsgrund her.

Das Berufungsgericht (S. 13/14) ist der Ansicht, daß dem Kläger bei solchen überschlägigen, vorläufigen Kostenermittlungen, die sich nicht auf eingeholten Ange-

boten stützen, ein gewisser Spielraum zuzubilligen sei. Es beruft sich hierfür auf die Entscheidung des erkennenden Senats VII ZR 266/56 vom 7. Februar 1957 = VersR 1957, 298, wonach sogar bei Überschreitung der Voranschlag um mehr als 25 % ein Verschulden des Architekten noch zweifelhaft sein kann. Das Berufungsgericht gelangt zu dem Ergebnis, daß etwaige Fehlschätzungen des Klägers sich in engen Grenzen gehalten hätten.

Die Revision verweist auf die Berufungsbegründung (S. 8/9) der Beklagten, worin durch Sachverständigen-gutachten Beweis dafür erboten sei, daß sich entgegen dem Kostenvoranschlag des Klägers von 15.253.992,47 DM die Baukosten auf über 22.000.000 DM gestellt hätten.

Daß die Kosten des Kaufhauses schließlich 22.000.000 DM betragen haben könnten, unterstellt das Berufungsgericht (S. 12). Hierbei berücksichtigt es jedoch außer den Rohbau- und Ausbaukosten auch die Grundstückskosten. Das entspricht der von dem Zeugen Dr. Graf - den der Ehemann der Beklagten schließlich im August 1966 beauftragt hat, die Wirtschaftlichkeit des geplanten Kaufhauses zu prüfen - zu den Akten gereichten Notiz über eine Besprechung der Parteien am 16. September 1966. Danach ging man von der Kostenzusammenstellung des Klägers über 15,25 Millionen DM sowie 750.000 DM sonstigen Baunebenkosten aus und gelangte unter Berücksichtigung von 1,5 Millionen DM für Honorare, 2 Millionen DM Finanzierungskosten und 1,5 Millionen DM für das Grundstück, Abfindung u.a. auf 21 Millionen DM. In der Notiz ist gesagt, daß angesichts dieser Kosten bei der vereinbarten Miete von 1,25 Millionen DM und den schlechten Hypothe-

kenbedingungen von der Beklagten zusätzlich bis zu 400.000 DM jährlich aufgebracht werden müßten. Da die Honorare, die Finanzierungs- und Grundstückskosten weder in der Kostenschätzung über 14 Millionen DM noch in der Kostenaufstellung über 15,25 Millionen DM enthalten waren, geht es nicht an, mit der Revision (S. 6) einen Betrag von 21 oder 22 Millionen DM mit den beiden vom Kläger genannten Beträgen zu vergleichen und von einer Überschreitung der vorgesehenen Kosten um mehr als 50 % zu sprechen. Es kann vielmehr nur darauf ankommen, ob dem Kläger bei der Ermittlung der Gesamtbaukosten ein wesentlicher Fehler unterlaufen ist. Da die darin angesetzten Rohbaukosten den eingeholten Angeboten der Firmen Grün und Bilfinger und Lavis sowie dem Angebot für die Robertson-Decken entsprechen, könnte den Kläger nur der Vorwurf treffen, die Ausbaukosten wesentlich zu niedrig angesetzt zu haben.

Das verneint das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler.

In der Aufstellung des Klägers über 15.253.992 DM entfallen (3.620.000 G. und B. + 4.234.05 I. + 1.169.349 Robertson-Decken =) insgesamt 9.023.399 DM auf den Rohbau und somit 6.230.593 DM auf den Ausbau. In dem von der Beklagten nicht angenommenen Angebot der Firma G. und B. vom 14. Dezember 1965 sind die Ausbaukosten für das Kaufhaus auf 8.252.180 DM errechnet. Dieses Angebot war nach der Bekundung des Direktors Haager der Firma G. und B. auf den schlüsselfertigen Ausbau abgestellt und enthielt wegen des damit für den Unternehmer verbundenen Risikos hohe Preise; der Generalunternehmerzuschlag betrug 15 %. Ohne diesen hätten sich somit nach dem Angebot G. und B.

die Ausbaurkosten auf 7.175.800 DM gestellt. Vergleicht man diesen Betrag mit den vom Kläger - ohne Angebote eingeholt zu haben - auf 6.230.593 DM ermittelten Ausbaurkosten, so beträgt die Differenz 945.307 DM, um die der Kläger die Ausbaurkosten geringer als die Firma G. und B. ermittelt hat. Da der Kläger, wie der Ehemann der Beklagten wußte, ohne Angebote eingeholt zu haben, die Ausbaurkosten angesetzt hat, ist die Ansicht des Berufungsgerichts rechtlich nicht zu beanstanden, daß sich etwaige Fehlschätzungen des Klägers angesichts der Höhe der Gesamtkosten in engen Grenzen gehalten haben. Einen vom Kläger zu vertretenden wichtigen Kündigungsgrund brauchte das Berufungsgericht darin nicht zu sehen. Auf die Abweichungen in einzelnen Positionen brauchte das Berufungsgericht nicht abzustellen.

4. Das Berufungsgericht (S. 12) hat offen gelassen, ob eine Stahlbetonbauweise wirtschaftlicher gewesen wäre als die vom Kläger vorgesehene Stahlskelett-Konstruktion, denn der Kläger habe auch dann seine Vertragspflichten erfüllt, wenn er auf architektonische Schönheit abgestellt habe.

Es entnimmt dem Gutachten des Sachverständigen Prof. La., daß ein Stahlskelettbau und ebenso die vorgesehenen Robertson-Decken bei einem Kaufhaus nicht als grundsätzlich unwirtschaftlich anzusehen sind.

Die Rüge der Revision, es komme nicht auf den Grundsatz, sondern auf den gegebenen Fall an, ist gegenstandslos, denn das Berufungsgericht stellt mit dem

Sachverständigen fest, daß im vorliegenden Fall wegen der Bauhöhe, des geringeren Platzbedarfs und der Möglichkeit, das Kaufhaus schneller fertigzustellen, ein Stahlskelett wesentliche Vorteile geboten hätte.

b) Der Ehemann der Beklagten war auch, wie das Berufungsgericht (S. 13) feststellt, über die Verteuerung durch das Stahlskelett und die Robertson-Decken hinreichend informiert. Als Zeuge hat er erklärt, daß der Statiker von einer Verteuerung um 10 % gesprochen habe, damals sei aber die Überkragung des Gebäudes über die Straße noch nicht vorgesehen gewesen. Es sei ihm klar gewesen, daß das Projekt im Volumen teurer werde, über den Preisunterschied zwischen Stahlbeton und Stahlskelett sei dann nicht mehr gesprochen worden. Sich darüber Klarheit zu verschaffen, war jedoch seine Sache, wenn es ihm für seine Entschlüsse darauf ankam. Statt dessen hat er im Dezember 1965 den Auftrag für den Stahlskelettbau und die Robertson-Decken auf Grund der ihm vorliegenden Angebote vergeben.

5. Der Ehemann der Beklagten hat entgegen dem Rat des Klägers den Firmen G. und B. sowie L. die Aufträge erteilt ohne Konkurrenzangebote einzuholen (BU S. 15). Daß der Kläger mit diesen Firmen zum Nachteil der Beklagten zusammengearbeitet habe, ist, so stellt das Berufungsgericht fest, nicht bewiesen. Zwar hat zunächst die Firma G. & B. die für ihre Arbeiten maßgebende Leistungsbeschreibung erarbeitet, der Kläger hat diese aber überprüft und ergänzt (BU S. 18). Die Ansicht des Berufungsgerichts, damit habe der Kläger seine Pflicht erfüllt, das Leistungs-

verzeichnis zu erstellen, ist nicht zu beanstanden. Daß das Leistungsverzeichnis unnötige Arbeiten enthalten habe, hat die Beklagte nicht behauptet.

6. Die Revision legt nicht dar, inwiefern das Gesamtverhalten des Klägers, wie es in den ihm von der Beklagten vorgeworfenen Vertragsverletzungen zum Ausdruck kommt, der Beklagten einen vom Kläger zu vertretenden wichtigen Grund zur Kündigung gegeben haben könnte. Der Ehemann der Beklagten hat erst im August 1966 den Zeugen Dr. Gr. beauftragt, die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens zu prüfen. Eine solche Prüfung vor Abschluß des Mietvertrags mit der Firma S. hätte die Beklagte von dem übereilten Mietvertrag und der Vergabe der großen Aufträge für den Rohbau bewahrt.

7. Das abschließende Ergebnis des Berufungsgerichts, daß der Kläger angesichts der von der Beklagten gegen ihn erhobenen unberechtigten Vorwürfe einen von der Beklagten zu vertretenden wichtigen Grund zur Kündigung hatte, ist nach vorstehenden Ausführungen rechtlich nicht zu beanstanden. Für diesen Fall bestimmt § 13 Nr. 2 des Architektenvertrages, daß der Architekt den Anspruch auf die ganze vertragliche Vergütung behält unter Abzug ersparter Aufwendungen, die mit 40 % des Honorars für die noch nicht geleisteten Arbeiten vereinbart sind.

C. Das Architektenhonorar

hat das Berufungsgericht, ausgehend von der vereinbarten Pauschalvergütung von 625.000 DM unter Berücksichtigung des § 13 Nr. 2 des Vertrages errechnet. Diese

Berechnung läßt keinen Fehler erkennen. Die Revision greift sie auch nicht an.

Nach § 97 ZPO hat die Beklagte die Kosten ihrer unbegründeten Revision zu tragen.

Rietschel

Vogt

Erbel

Schmidt

Recken