

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

- a) Das Mietrechtsverbesserungsgesetz wendet sich nicht gegen die Abwälzung solcher Kosten auf den Käufer, die im Zeitpunkt der Veräußerung des Grundstücks durch dessen Erschließung bereits unvermeidlich entstanden waren und dadurch die Preiskalkulation beeinflußt haben.
- b) Werden dem Erwerber im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Baugrundstücks V o r t e i l e für den Fall versprochen, daß er, ohne Übernahme einer Verpflichtung hierzu, bei der Planung oder Ausführung des Bauwerks einen bestimmten Architekten beauftragt, so liegt darin kein Verstoß gegen das Koppelungsverbot des Art. 10 § 3 MRVG.

BGH, Urt. v. 21. Dezember 1978 - VII ZR 40/78 - OLG Braunschweig
LG Braunschweig

VII ZR 40/78

21. Dezember 1978
Werner,
Justizamtsinspektor

in dem Rechtsstreit

1. des Bauingenieurs Reinhold H [REDACTED] ,
2. des Bauingenieurs Waldemar D [REDACTED] ,
beide P [REDACTED] straße [REDACTED] , B [REDACTED]

Beklagte, Berufungskläger
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

1. den kaufmännischen Angestellten Heinz D i [REDACTED] ,
2. dessen Ehefrau Gerda D i [REDACTED] ,
beide Q [REDACTED] ring [REDACTED] , W [REDACTED]

Kläger, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Dezember 1978 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Dr. Girisch, Dr. Recken, Doerry und Bliesener

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 5. Januar 1978 in vollem Umfange und das Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Braunschweig vom 26. Mai 1977 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als der Klage in Höhe von 3.500 DM nebst Zinsen hieraus stattgegeben worden ist.

Die Klage wird auch insoweit abgewiesen.

Von den Kosten des 1. Rechtszuges haben die Kläger 4/5, die Beklagten 1/5 zu tragen.

Die Kosten der beiden Rechtsmittelzüge haben die Kläger allein zu tragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Beklagten sind Gesellschafter der Firma No [REDACTED] Immobilien- und Baubetreuungsgesellschaft mbH und Co KG in Br [REDACTED] (künftig: Firma No [REDACTED]). Dieses Unternehmen hatte für ein im Gebiet der Gemeinde Mö [REDACTED] (jetzt Ortsteil der Stadt W [REDACTED]) gelegenes, von den Beklagten gekauftes größeres Gelände einen dann auch beschlossenen Bebauungsplan entworfen und sich der Stadt W [REDACTED] gegenüber zur Erschließung des Baugebiets verpflichtet.

Durch notariellen Vertrag vom 23. November 1972 erwarben die Kläger von den Beklagten aus jenem Gelände ein etwa 600 qm großes Teilstück. In § 2 des Vertrages heißt es u.a.:

"...

Der Käufer zahlt an die Verkäufer ferner:

.....

- d) Kosten für die von der Firma No [REDACTED] ... und den Verkäufern für die Aufschließung des Baugebietes erbrachten Verwaltungs- und Planungsleistungen

DM 3.500,--"

sowie - im letzten Absatz -:

"Den Käufern wird das Recht eingeräumt, den Teilkaufpreis von 3.500,-- DM durch Abschluß eines Architektenvertrages zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Teilgrundstück mit den Verkäufern abzulösen. Der Preis für die Architektenleistungen vermindert sich um diesen Betrag. ..."

Wegen aller Ansprüche an Kapital und Zinsen, die den Verkäufern aus dem Vertrage zustehen, unterwarfen sich die Kläger der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen (§ 6 des Vertrages).

Zum Abschluß eines Architektenvertrages ist es nicht gekommen. Die Beklagten haben wegen einer restlichen Hauptforderung von 3.670 DM sowie wegen rückständiger Zinsen von angeblich 2.978,40 DM zu vollstrecken versucht.

Mit der Klage haben die Kläger beantragt, die Zwangsvollstreckung aus dem vollstreckbaren Kaufvertrage vom 23. November 1972 für unzulässig zu erklären. Zur Begründung haben sie vor allem die Ansicht vertreten, daß der Vertrag gegen Art. 10 § 3 MRVG verstoße und sie zur Zahlung von 3.500 DM schon deshalb nicht verpflichtet seien. Ferner haben sie die Berechtigung der Zinsforderung geleugnet und - hilfsweise - einen Schadensersatzanspruch in Höhe von 2.058,05 DM zur Aufrechnung gestellt.

Die Beklagten haben im Verlaufe des ersten Rechtszuges erklärt, daß sie 1.455 DM Verzugszinsen, welche sie zunächst für einen Teil des Kaufpreises (in Höhe von 20.000 DM) verlangt hatten, nicht mehr beanspruchten. Dem weiteren Vorbringen der Kläger sind sie entgegengetreten.

Das Landgericht hat die Zwangsvollstreckung aus dem Kaufvertrage für unzulässig erklärt, soweit sie 170 DM Hauptforderung, Zinsen in Höhe von 743,54 DM sowie weitere Zinsen auf 170 DM übersteigt und die Klage im übrigen abgewiesen. Es hat angenommen, daß die Verpflichtung der Kläger zur Zahlung von 3.500 DM nebst Zinsen hieraus unwirksam sei.

Die sonstigen Einwendungen der Kläger gegen die Zwangsvollstreckung und den Schadensersatzanspruch hat es als unbegründet erachtet. Die Berufung der Beklagten, der gegenüber die Kläger allein noch die Nichtigkeit der Zahlungsverpflichtung aufgrund des Art. 10 § 3 MRVG geltend gemacht haben, ist erfolglos geblieben.

Mit der - zugelassenen - Revision, um deren Zurückweisung die Kläger bitten, erstreben die Beklagten weiterhin die vollständige Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht stellt fest, daß der letzte Absatz von § 2 des Kaufvertrages mißverständlich gefaßt sei. Nach dem bloßen Wortlaut dieser Bestimmung hätten die Kläger allerdings für den Fall, daß sie den Beklagten einen Architektenauftrag erteilten, wirtschaftliche Vorteile von insgesamt 7.000 DM erhalten sollen: Der Kaufpreis wäre dann in Höhe von 3.500 DM abgelöst, das Architektenhonorar zusätzlich um den gleichen Betrag ermäßigt worden. Das hätten aber beide Parteien nicht beabsichtigt. Sie hätten vielmehr übereinstimmend gewollt, daß den Klägern lediglich auf das Architektenhonorar ein Nachlaß von 3.500 DM eingeräumt werden sollte.

Diese Vertragsauslegung ist nicht zu beanstanden. Die Parteien haben den Vertrag stets selbst so aufgefaßt. Es ist deshalb davon auszugehen, daß der Kaufpreis bei Abschluß eines Architektenvertrages mit den Beklagten nicht gekürzt werden sollte.

2. Das Berufungsgericht meint, die Kläger brauchten die nach dem Vertrage noch ausstehenden 3.500 DM gleichwohl nicht zu zahlen. Hier greife Art. 10 § 3 MRVG ein, wonach eine Vereinbarung unwirksam ist, durch die der Erwerber eines Grundstücks sich im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichtet, bei der Planung oder Ausführung eines Bauwerks die Leistungen eines bestimmten Ingenieurs oder Architekten in Anspruch zu nehmen. Eine derartige Verpflichtung seien die Kläger zwar nicht eingegangen; der Zweck, den der Gesetzgeber mit jener Vorschrift verfolge, gebiete aber deren entsprechende Anwendung. Dabei sei ohne Belang, ob der verlangte Grundstückspreis angemessen sei oder ob die Beklagten den für das Architektenhonorar in Aussicht gestellten Nachlaß zuvor auf den angemessenen Preis aufgeschlagen hätten. Auch wenn für eine Verteuerung des Grunderwerbs kein Anhalt bestehe, würden die Beklagten sich durch das Versprechen einer solchen Vergünstigung ebenso einen vom Gesetzgeber mißbilligten Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Architekten verschaffen wie durch eine feste Bindung der Kläger.

Dagegen wendet sich die Revision zu Recht.

a) Das Berufungsgericht verkennt, daß die Kläger den vollen Kaufpreis auch dann entrichten müßten, wenn sie sich im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks verpflichtet hätten, bei der Planung oder Ausführung ihres Hauses die Beklagten in Anspruch zu nehmen. Das folgt aus Art. 10 § 3 Satz 2 MRVG, wonach die Wirksamkeit des auf den Erwerb des Grundstücks gerichteten Vertrages trotz Verstoßes gegen das Koppelungsverbot unberührt bleibt. Nichtig wären dann nur

die Vereinbarungen, die sich auf die Architektenbindung bezögen. Könnte aber selbst eine von den Beteiligten gewollte Architektenbindung Berechtigung und Höhe des Kaufpreises nicht beeinträchtigen, so erübrigt sich die Frage, ob Art. 10 § 3 Satz 1 MRVG hier entsprechend anzuwenden ist.

b) Das angefochtene Urteil wäre allerdings richtig (§ 563 ZPO), wenn die Beklagten die 3.500 DM als Ausgleich für den Fall in den "Kaufpreis" einkalkuliert hätten, daß sie den Architektenauftrag nicht erhalten sollten: Inso- weit läge dann in der Abrede über den "Kaufpreis" auch die nach Art. 10 § 3 MRVG unwirksame Vereinbarung einer Entschä- digung für den Verzicht der Beklagten auf eine Bindung der Kläger (vgl. Senatsurteil BGHZ 70, 262, 267).

Dafür haben die Kläger, wie die Beklagten in ihrer Berufungsbegründung mit Recht betont haben, jedoch nichts vorgetragen. Sie haben insbesondere nicht etwa behauptet, daß die nach § 2 d des Kaufvertrages mit 3.500 DM zu ver- gütenden Verwaltungs- und Planungsleistungen für die Erschließung nicht erbracht worden seien und mit diesem Betrage in Wahrheit die in Aussicht gestellte Ermäßigung des Architektenhonorars aufgefangen werden sollte.

c) Die Belastung der Kläger mit jenen anteiligen Ver- waltungs- und Planungskosten ist ferner nicht deshalb nach Art. 10 § 3 MRVG unwirksam, weil sie damit außer einer Vergütung an die Firma No. [REDACTED] auch Ingenieur- oder Architektengebühren an die Beklagten zu zahlen haben. Zwar kann die im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks

eingegangene Verpflichtung des Käufers, ein Gebäude nach - vom Verkäufer vor dem Grundstücksverkauf eingeholten - Plänen eines bestimmten Architekten zu errichten, eine unzulässige Architektenbindung enthalten (Senatsurteil BGHZ 71, 33, 38 f). Das Mietrechtsverbesserungsgesetz wendet sich aber nicht gegen die Abwälzung der Kosten auf den Käufer, die im Zeitpunkt der Veräußerung des Grundstücks durch dessen Erschließung bereits unvermeidlich entstanden waren und dadurch die Preiskalkulation beeinflußt haben. Unwirksam ist nur jede im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks stehende Bindung des Käufers an einen Ingenieur oder Architekten, welche die Planung oder Ausführung eines auf dem Grundstück zu errichtenden Bauwerks zum Gegenstand hat. Die Bindung an die notwendigerweise einheitlich auszuführende Erschließung des Baugebiets ist von Art. 10 § 3 MRVG nicht betroffen. Gerade im Hinblick auf die Erschließung hat der Gesetzgeber die Wohnungsbau- und Baubetreuungsunternehmen in das Koppelungsverbot nicht einbezogen (Senatsurteil BGHZ 63, 302, 304 f mit Nachweisen). Im übrigen ist der vorliegende Fall dem vom Senat in BGHZ 70, 262 entschiedenen Sachverhalt vergleichbar: Auch dort handelte es sich im Grunde um Kosten, die schon dem Verkäufer erwachsen waren und deshalb in die Preiskalkulation aufgenommen werden durften, so daß letztlich der Erwerber sie - in Gestalt einer "Abstandszahlung" - zu tragen hatte.

d) Das Mietrechtsverbesserungsgesetz richtet sich zwar gegen jegliche den Wettbewerb unter Ingenieuren und Architekten beeinträchtigende Bindung des Bauherrn, sofern diese mit dem Erwerb des Baugrundstücks "im Zusammenhang" steht (ständige Rechtsprechung des Senats, vgl. zuletzt Urteil

vom 25. September 1978 - VII ZR 292/77 = BauR 1978, 495 = ZfBR 1978, 80). Eine nach Art. 10 § 3 MRVG unwirksame Bindung ist aber nur dort anzunehmen, wo der Erwerber das Grundstück ohne diese Bindung oder ohne Inkaufnahme entsprechender, insbesondere wirtschaftlicher Nachteile nicht hätte bekommen können. Anderenfalls wäre es ihm verwehrt, im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks auf das Angebot eines Architekten einzugehen, welches ihm ohne Übernahme einer Architektenbindung für die zukünftige Wahl eines bestimmten Architekten wirtschaftliche Vorteile in Aussicht stellt. Dem Erwerber derartige Vorteile zu nehmen, würde auch der Absicht des Gesetzgebers widersprechen, wenigstens mittelbar der Verteuerung auf dem Bau- und Wohnungsmarkt entgegenzuwirken (vgl. dazu die Senatsurteile BGHZ 60, 28, 31 mit Nachweisen; 64, 173, 175).

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO.

Vogt

Girisch

Recken

Doerry

Bliesener