

Nachschlagewerk: nein
Amtliche Sammlung: nein

2035 045 17

Architektenformularvertrag § 15

Mit der Regelung in § 15 Ziff. 2 des Architektenformularvertrags, wonach bei einer Kündigung des Vertrags durch den Auftraggeber aus wichtigem Grund 40 % des Honorars für die noch nicht erbrachten Leistungen als ersparte Aufwendungen von dem vollen Architektenhonorar abzuziehen sind, ist der weitere Abzug eines Erwerbs des Architekten durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft (§ 649 BGB) ausgeschlossen.

Diese vertragliche Regelung bestimmt auch den Umfang des Vorteilsausgleichs, den sich der Architekt auf seinen Schaden anrechnen lassen muß, wenn er infolge einer positiven Vertragsverletzung des Auftraggebers den Architektenvertrag gekündigt hat.

BGH, Urt. v. 6. Februar 1969 - VII ZR 41/67 - Kammergericht
Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 41/67

URTEIL

Verkündet am

6. Februar 1969

Horn,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Kaufmanns Friedrich B [REDACTED], Be [REDACTED],
(H [REDACTED]), I [REDACTED] str. [REDACTED],
2. der Kommanditgesellschaft in Firma "R [REDACTED] Bürotechnik,
F [REDACTED] B [REDACTED]", Bo [REDACTED] Westfalen, Dr. U [REDACTED] -
Str. [REDACTED], vertreten durch ihren allein vertretungsberech-
tigten Gesellschafter, Kaufmann Friedrich B [REDACTED], Be [REDACTED]
[REDACTED] (N [REDACTED]), I [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger,
Anschlußberufungsbeklagten und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Architekten Gerhard K [REDACTED], Be [REDACTED], P [REDACTED]
Platz [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten,
Anschlußberufungskläger und
Revisionsbeklagten,

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

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Februar 1969 unter Mitwirkung des Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofs Glanzmann und der Bundesrichter Rietschel, Erbel, Hubert Meyer und Dr. Finke

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 16. Zivilsenats des Kammergerichts vom 5. Januar 1967 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

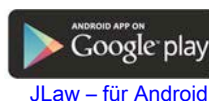
Tatbestand:

Der Beklagte schloß am 1. September 1964 mit dem Kläger einen schriftlichen Architektenvertrag über die Bebauung des Grundstücks K [REDACTED] damm [REDACTED] in Be [REDACTED], das damals noch dem Gerlingkonzern gehörte. Er hatte einige Monate zuvor den Kläger gebeten, ihm bei dem Erwerb des Grundstücks behilflich zu sein. Der Architektenvertrag wurde "unter der Voraussetzung der Realisierung des Grundstückskaufes" abgeschlossen.

Durch notariellen Vertrag vom 2. September 1964 verkaufte der Gerlingkonzern das Grundstück an die "I [REDACTED] bau F. I [REDACTED] KG", die der Beklagte und dessen Ehefrau kurz vorher gegründet hatten. Die Gesellschaft wurde als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Einige Monate



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

später veräußerten der Beklagte und seine Ehefrau die Gesellschaft, deren einziger Vermögenswert das Grundstück war, mit erheblichem Gewinn. Der Erwerber des Grundstücks beauftragte mit der Bebauung einen anderen Architekten.

Mit der Klage hat der Kläger als Architektenhonorar 83.424 DM nebst Zinsen vom Beklagten verlangt. Er stützt sich auf § 15 Ziff. 2 des Architektenvertrags. Danach soll der Architekt im Falle der Kündigung des Auftraggebers den Anspruch auf die vertragliche Vergütung behalten, jedoch unter Abzug ersparter Aufwendungen, die mit 40 % des Honorars für die vom Architekten noch nicht erbrachten Leistungen vereinbart sind.

Das Landgericht hat der Klage nur in Höhe von 70.370,48 DM nebst Zinsen entsprochen. Es hat das Honorar nach einer Bausumme von 2.006.000 DM berechnet, während der Kläger diese mit 2.400.000 DM angesetzt hatte.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Auf die Anschlußberufung des Klägers hat es der Klage auch gegen die im Berufungsverfahren mitverklagte Beklagte zu 2) stattgegeben.

Mit der Revision erstreben die Beklagten die Abweisung der Klage bis auf einen Betrag von 6.539,56 DM nebst Zinsen hiervon; diesen Betrag billigen sie dem Kläger für den von ihm gefertigten Vorentwurf zu. Der Kläger bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Bedingung, unter der der Architektenvertrag geschlossen wurde, ist nach Ansicht des Berufungsgerichts auch dadurch eingetreten, daß statt des Beklagten die von ihm und seiner Ehefrau gegründete Kommanditgesellschaft das Grundstück erworben hat. Diese Auslegung ist rechtlich nicht zu beanstanden. Die Revision greift sie auch nicht an.

II.

Zur Behauptung des Beklagten, der Architektenvertrag habe sich zwar nur auf das Grundstück K[REDACTED]damm Nr. [REDACTED] bezogen, er, der Beklagte, habe jedoch auch das Grundstück Nr. [REDACTED] erwerben und dann beide gemeinsam bebauen wollen, stellt das Berufungsgericht fest, daß die Erfüllung dieser Erwartung des Beklagten offensichtlich ungewiß und die Bebauung beider Grundstücke nicht Geschäftsgrundlage des Architektenvertrags gewesen sei; der Briefwechsel der Parteien ergebe zudem, daß der Beklagte jedenfalls das Grundstück Nr. 102 auch allein habe bebauen wollen.

Die Angriffe gegen diese Feststellungen haben keinen Erfolg.

1. Daraus, daß der Kläger in der Skizze vom 1. Juni 1964 die Grenzen des Grundstücks Nr. 101 im Grundriß mit eingezeichnet hat, brauchte das Berufungsgericht nicht zu schließen, die Parteien seien davon ausgegangen, daß der Beklagte nur habe bauen wollen, wenn er auch dieses

Grundstück erwerben und in die Bebauung einbeziehen konnte. Die vom Kläger bei der Besprechung vom 1. September 1964 dem Beklagten vorgelegten Vorentwurfszeichnungen vom selben Tage, desgleichen die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen sowie des umbauten Raumes betreffen nur das Grundstück Nr. 102.

2. Es ist richtig, daß der Kläger im Schreiben vom 3. Dezember 1964 der Hoffnung Ausdruck verliehen hat, es möge dem Beklagten gelingen, auch das Grundstück Nr. 101 zu erwerben. Er hat darin aber auch auf seine Bereitschaft, das Grundstück Nr. 102 allein zu bebauen und außerdem darauf hingewiesen, daß der Beklagte hinsichtlich dieses Grundstücks vertraglich an ihn gebunden sei und diese Bindung im Falle eines Verkaufs berücksichtigen müsse. Demgegenüber hat der Beklagte in seinem Antwortschreiben vom 7. Dezember 1964 nicht eingewandt, das gelte nur unter der Voraussetzung, daß er das Grundstück Nr. 101 hinzuerwerbe. Der aus dem sonstigen Schriftwechsel geschöpften Ansicht des Berufungsgerichts, der Beklagte habe auch die Bebauung des Grundstücks Nr. 102 allein geplant gehabt, stehen diese Schreiben somit nicht entgegen.

3. Auch die Feststellung des Berufungsgerichts, der Erwerb des Grundstücks Nr. 101 durch den Kläger sei bei Vertragsschluß ungewiß und deshalb nicht Geschäftsgrundlage gewesen, kann aus Rechtsgründen nicht beanstandet werden. Dem im Schriftsatz des Beklagten vom 30. Juni 1966 (S. 4) erwähnten Schreiben der Be- [REDACTED] Finanzkredit-Bank vom 15. Mai 1964 an die Firma W [REDACTED] ist nur zu entnehmen, daß damals das Grundstück Nr. 101 zum Verkauf stand, was unstreitig ist. Daraus ergibt sich

14
nicht, daß der Beklagte, für den Kläger erkennbar, nur unter der Voraussetzung bauen wollte, daß er dieses Grundstück hinzuerwerbe. Das Berufungsgericht brauchte auch nicht Frau Ellen W. als Zeugin darüber zu vernehmen, daß der Kläger versichert habe, für die Durchführung des Bauvorhabens komme es auf den Erwerb des Grundstücks Nr. 102 an; hiervon sind beide Parteien unstreitig ausgegangen und das ergibt auch der Vertrag.

III.

Der Kläger hat dem Beklagten das Grundstück Nr. 102 vermittelt gegen dessen Zusage, ihm den Architektenauftrag für die Bebauung zu erteilen. Der Beklagte hat bei der Veräußerung des Grundstücks den Erwerber nicht verpflichtet, dem Kläger den Architektenauftrag zu erteilen. Das Berufungsgericht stellt fest, daß der Beklagte, als er das Grundstück mit sehr großem Gewinn weiterveräußerte, bewußt und ohne Zwang in Kauf genommen habe, dem Kläger nach dem Vertrag ohne entsprechende Gegenleistung einen großen Betrag zahlen zu müssen. Bei dieser Sachlage verstoße der Kläger mit der Geltendmachung seiner hohen Honorarforderung nicht gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB). Der Klageforderung stehe auch § 649 BGB nicht entgegen. Der Architektenvertrag enthalte in § 15 eine zulässige anderwertige Regelung.

Die Revision greift diese Ausführungen im Ergebnis ohne Erfolg an.

1. Nach § 15 Ziff. 1 des Architektenvertrags konnte jede Partei den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen. Der Beklagte hatte aber, entgegen der Ansicht des

Berufungsgerichts, keinen wichtigen Grund zur Kündigung, denn ein solcher kann nicht darin erblickt werden, daß er sich selbst durch die Veräußerung des Grundstücks die Durchführung des Architektenvertrags unmöglich machte. Somit hat der Beklagte den Vertrag nicht wirksam gekündigt. Die Weiterveräußerung des Grundstücks ohne Architektenbindung zugunsten des Klägers stellte vielmehr eine positive Vertragsverletzung dar, die den Beklagten zum Schadensersatz verpflichtete und den Kläger berechtigte, seinerseits den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen. Dieses Recht hat der Kläger jedenfalls durch Übersendung der Gebührenrechnung vom 6. September 1965 ausgeübt.

2. Auf Grund seiner sich aus der positiven Vertragsverletzung ergebenden Schadensersatzpflicht muß der Beklagte den Kläger so stellen, wie dieser stünde, wenn er den Architektenvertrag hätte erfüllen können. Der Kläger kann demnach gemäß § 249 BGB das vertraglich vereinbarte Honorar verlangen. Allerdings muß er sich grundsätzlich aus dem rechtlichen Gesichtspunkt der Vorteilsausgleichung infolge vorzeitiger Beendigung seiner Tätigkeit ersparte Aufwendungen anrechnen lassen (RGZ 146, 276, 278; BGH VII ZR 127 und 128/66 vom 5. Dezember 1968 = WM 1969, 122).

a) Das Berufungsgericht hat das vereinbarte Honorar nach einer Bausumme von 2.006.000 DM berechnet. Es geht von dem Vorentwurf vom 1. September 1964 und der vom Kläger dazu erstellten, ein Bauvolumen von 12.320 m^3 ergebenden Berechnung sowie einem Preis von 159 DM/m^3 aus.

aa) Die Revision hält dem entgegen, der Umfang des Bauvorhabens habe noch nicht festgestanden, der Beklagte hätte auf dem Grundstück auch bloß ein kleines Geschäftshaus erstellen können; die Geschoßflächenziffer habe nur 1,5 betragen.

Das Berufungsgericht stellt jedoch fest, daß der Beklagte das Grundstück bei einer Bebauung soweit wie möglich ausgenutzt haben würde (BU S. 14). Die Revision weist auch keinen Vortrag des Beklagten nach, daß er die ihm vom Kläger vorgelegte Berechnung des umbauten Raumes nicht habe gelten lassen. Daß er, wie die Revision es darstellt, das teure Grundstück am Kurfürstendamm mit einem kleinen Geschäftshaus bebaut hätte, widerspricht der Erfahrung und ebenso seinem Bestreben, das Grundstück Nr. 101 mit einzubeziehen. Der Beklagte hat auch nicht behauptet, er habe den Vorentwurf vom 1. September 1964 als zu weitgehend beanstandet; die Revision läßt ebenfalls ihn gelten.

bb) Das Berufungsgericht stellt ferner fest, der Beklagte würde sich auch nicht mit einer Geschoßflächenzahl von 1,5 begnügt haben. Die Berufungsbegründung, auf die sich die Revision bezieht, enthält kein Beweiserbieten dafür, daß die Geschoßflächenziffer von 1,5 nicht habe überschritten werden dürfen. Daß der Beklagte seine vor dem Landgericht hierfür erbotenen Beweise (Schriftsatz vom 25. Januar 1966 (S. 7)) im Berufungsverfahren wiederholt hätte (BGHZ 35, 103, 106), weist die Revision nicht nach. Zudem hat der Erwerber des Grundstücks, wie das Berufungsgericht feststellt, nach einer noch höheren Geschoßflächenzahl gebaut.

b) Ob der Kläger schon alle zum "Vorentwurf" gehörenden Leistungen erbracht hatte, ist unerheblich. Selbst wenn er im Zeitpunkt der Auftragsentziehung überhaupt noch keine Architektenleistungen erbracht gehabt hätte, würde er ebenfalls dem Kläger aus dem rechtlichen Gesichtspunkt des Schadensersatzes das volle Honorar unter Abzug ersparter Aufwendungen schulden. Auf den Umfang der vom Kläger bereits erbrachten Leistungen kommt es deshalb nicht an.

c) In § 15 Ziff. 2 des Vertrags ist bestimmt, daß der Architekt bei einer wirksamen, also aus wichtigem Grund (§ 15 Ziff. 1) erfolgten Kündigung des Auftraggebers den Anspruch auf die ganze vertragliche Vergütung behalten soll; nur muß er sich für ersparte Aufwendungen 40 % des auf die noch nicht erbrachten Leistungen entfallenden Honorars abziehen lassen. Demnach kommt es nicht darauf an, ob der Architekt infolge der Aufhebung des Vertrags durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft etwas erwirbt; dies bleibt unberücksichtigt. Durch § 649 BGB waren die Parteien nicht gehindert, diese Vereinbarung zu treffen. Auf Grund der vom Gesetz eingeräumten Vertragsfreiheit durften sie vielmehr von vornherein den Umfang des dem Kläger bei einer vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses durch den Beklagten zustehenden Anspruchs festlegen.

Keine ausdrückliche Regelung enthält der Vertrag für den Fall, daß der Architekt in zulässiger Weise, also aus wichtigem Grund, kündigt. Besteht, wie hier, der Kündigungsgrund in einer positiven Vertragsverletzung des Auftraggebers und schuldet dieser deshalb dem Architekten Schadensersatz, so darf der Auftraggeber keinesfalls besser gestellt sein, als in dem Falle des § 15 Ziff. 2.

Das folgt zwangsläufig aus Sinn und Zweck des - vom Revisionsgericht frei auszulegen - Formularvertrages. Die Regelung des § 15 Ziffer 2 ist daher auf einen Fall der vorliegenden Art zu erstrecken. Auch hier braucht sich also der Architekt aus dem rechtlichen Gesichtspunkt des Vorteilsausgleichs einen anderweitigen Erwerb auf seinen Schadensersatzanspruch nicht anrechnen zu lassen, sondern nur - pauschaliert - ersparte Aufwendungen bei den noch nicht erbrachten Leistungen (was hier der Kläger berücksichtigt hat).

Es kommt hiernach nicht darauf an, ob der Kläger, wie die Revision geltend macht, durch sonstige Architektenaufträge voll ausgelastet war.

3. Ob sich der Beklagte, was das Berufungsgericht verneint, trotz der Vereinbarung in § 15 Ziff. 2 des Vertrags nach Treu und Glauben darauf berufen könnte, der Kläger habe einen ihm möglichen Erwerb durch anderweitige Architektentätigkeit böswillig unterlassen, braucht nicht entschieden zu werden; dafür hat der Beklagte nichts vorgebracht.

Die Ansicht des Berufungsgerichts, dem Kläger sei es nicht zuzumuten gewesen, für den Beklagten einen anderen Architektenauftrag auszuführen, weil dieser ihn nicht rechtzeitig von seinen Verkaufsplänen unterrichtet und ihn nach dem Verkauf mit unverbindlichen Vertröstungen über andere Bauobjekte hingehalten habe, ist eine tatrichterliche Erwägung, die keinen Rechtsfehler erkennen läßt.

Ihr steht das Schreiben des Beklagten vom 7. Dezember 1964 an den Kläger nicht entgegen. Der Beklagte hat zwar darin geäußert, er denke eventuell daran, das Projekt K[REDACTED]damm 102 fallen zu lassen, wenn er das Grundstück 101 nicht erwerben könne. Das sollte jedoch nur dann gelten, wenn er sich in Berlin an anderer Stelle ein geeignetes größeres Grundstück zu verschaffen vermöchte. Außerdem fügte er hinzu, er nehme an, daß der Kläger bereit sei, den Architektenvertrag auf dieses Grundstück zu übertragen. Der Beklagte hat aber dann das Grundstück Nr. 102 verkauft, ohne den Kläger davon zu unterrichten und ohne diesem einen anderen gleichwertigen Bauauftrag zu verschaffen. Die Revision weist jedenfalls keine Behauptung des Beklagten nach, er habe dem Kläger einen bestimmten Ersatzauftrag angeboten.

IV.

Die Revision des Beklagten erweist sich somit als unbegründet. Nach § 97 ZPO hat er die Kosten der Revision zu tragen.

Glanzmann

Rietschel

Erbel

Bundesrichter Meyer ist erkrankt,
Bundesrichter Dr. Finke hat seinen
Urlaub angetreten. Die beiden Richter
können deshalb nicht unterschreiben.

Glanzmann