

BUNDESGERICHTSHOF

042

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 41/73

URTEIL

Verkündet am

27. September 1974

Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Hans Detlef W., H.,
T.,

Klägers, Berufungsklägers, Anschluß-
berufungsbeklagten und Revisionsklägers

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte und -

g e g e n

die Firma D. D. W. GmbH & Co., vertreten durch
ihre persönlich haftende Gesellschafterin, die Firma D.
W. GmbH, diese vertreten durch ihren Geschäftsführer
Diplom-Kaufmann Dr. Edgar H., M., R. str.

Beklagte, Berufungsbeklagte, Anschluß-
berufungsklägerin und Revisionsbeklagte

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. und
Dr. -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. September 1974 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Freitag, Offterdinger, Dr. Grell und Dr. Eckstein

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 19. Januar 1973 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger verkaufte durch den notariell beurkundeten Kaufvertrag vom 13. März 1969 das im Grundbuch von H [REDACTED] N [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] 31 verzeichnete Flurstück [REDACTED] 84 in Größe von 14 118 qm an die Beklagte für 3 600 000 DM. Der Kaufpreis setzte sich zusammen aus 3 125 000 DM Grundstückskosten und 475 000 DM "für von dem Verkäufer verauslagte Kosten, für vorbereitende Maßnahmen in Zusammenhang mit dem genehmigten Bauvorhaben, wie z.B. Abschläge auf Architektenhonorar, Lichtpausen, Baubetreuungsgebühren und Baugenehmigung usw.". Der Kläger hatte im Zuge der von ihm eingeleiteten Bauplanungen weitere Aufträge erteilt, über die noch nicht Rechnung gestellt war und deren Kosten daher im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht angegeben werden konnten. Über sie wurde in dem Kaufvertrag unter D 1 bestimmt:

- 3 -

"Die Kaufpartei hält den Verkäufer von allen Verpflichtungen als Selbstschuldner frei, die sich aus dessen Verträgen bzw. allen Aufträgen mit dem Architekten, Herrn Karl H. K. [REDACTED] und Sonderfachleuten ergeben.

Hierbei handelt es sich um folgende Verträge und Aufträge:

- a) Architekten-Vertrag vom 1.8.67 mit Herrn Karl H. K. [REDACTED] ...
- b) Ingenieur-Vertrag vom 19.7.68 mit ...
- .
- .
- .
- f) Ingenieur-Vertrag vom"

Der im Kaufvertrag erwähnte Architekten-Vertrag vom 1.8.67 mit dem Architekten K. [REDACTED] ist der Beklagten nach ihrem unwidersprochen gebliebenen Vortrag vor Abschluß des Kaufvertrags übergeben worden. Gemäß § 1 dieses Vertrags gelten für alle Leistungen das "Leistungsbild" nach § 19 (1) a bis g und (4) nach der GOA 1950 i.d.F. vom 11. November 1958. Nach § 12 des Vertrags sollte das Honorar gemäß Bauklasse III/IV berechnet werden; es wurde auf 250 000 DM geschätzt.

Entsprechend der Rechnungstellung der "Sonderfachleute" verlangte der Kläger im Juli 1969 Zahlung in Höhe von insgesamt 486 008,09 DM, davon 278 864 DM Gebühren für den Architekten K. [REDACTED], der zuvor schon 157 500 DM erhalten hatte. Die Restforderung (207 144,09 DM) ergab sich aus den im Lauf der ersten Instanz unstreitig gewordenen Ansprüchen anderer Fachleute. Die Beklagte zahlte 220 000 DM an den Kläger, den Restbetrag in Höhe



von 266 008,09 DM verlangt dieser nebst Zinsen mit vorliegender Klage.

Der Kläger bringt vor, der Planungsumfang habe sich gegenüber der ursprünglichen, dem Architekten-Vertrag vom 1. August 1967 zugrundeliegenden Planung vergrößert. Der von der Beklagten vertraglich übernommene Honoraranspruch des Architekten richte sich nicht nach der ursprünglichen, sondern nach der endgültigen Planung, die der schließlich beantragten und auch erteilten Baugenehmigung zugrunde gelegen habe. Der Kläger behauptet, die Vergrößerung des Planungsumfangs habe die Beklagte gekannt, sie habe nämlich die entsprechenden Entwürfe und andere Unterlagen gesehen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Das Landgericht ist zu dem Ergebnis gekommen, daß dem Architekten K. ein Honoraranspruch von insgesamt 189 268 DM zugestanden habe. Die Beklagte sei nicht verpflichtet, den Kläger von Architektenforderungen für Planungen freizuhalten, für die erst nach dem 1. August 1967 ein Auftrag erteilt worden sei. Davon ausgehend hat das Landgericht unter Abweisung der Klage im übrigen die Beklagte zur Zahlung von 18 912,09 DM nebst Zinsen verurteilt.

Die Berufungen beider Parteien blieben ohne Erfolg. Der Kläger verfolgt mit der Revision den abgewiesenen Teil des Klaganspruchs (247 096 DM nebst Zinsen) weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Durch tatrichterliche Auslegung des Kaufvertrags vom 13. März 1969 war zu ermitteln, ob die seitens der Beklagten in diesem Vertrag übernommene Pflicht, den Kläger von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Architekten K. freizustellen, nur die Honorarverpflichtungen erfaßt, wie sie sich aus dem im Kaufvertrag erwähnten und der Beklagten übergebenen Architektenvertrag vom 1. August 1967 auf der Grundlage der ursprünglichen Planung entnehmen lassen - so die Beklagte -, oder auch das höhere Architektenhonorar, das auf Grund der später erfolgten, umfassenderen Planung begründet ist - so der Kläger.

Das Berufungsgericht erstreckt die Freihalteklausel, gestützt auf den Wortlaut ("hierbei handelt es sich um folgende Verträge und Aufträge") und die Abwägung der Parteiinteressen, nicht auf Architektenaufträge außerhalb des Vertrags vom 1. August 1967, d.h. positiv ausgedrückt: nur auf Honoraransprüche, wie sie sich aus dem übergebenen Architekten-Vertrag vom 1. August 1967 entnehmen lassen. Da der spätere, umfassendere Auftrag, führt es weiter aus, in dem Vertrag vom 1. August 1967 keine Grundlage finde, so sei er auch nicht im Rahmen der Freihalteklausel des Kaufvertrags erwähnt. Läge er aber noch im Rahmen des Vertrags vom 1. August 1967, so habe die Beklagte für die zusätzliche Honorarverpflichtung trotzdem keine Freihaltung gegenüber dem Kläger übernommen, weil der Vertrag vom 1. August 1967 der Beklagten vor Abschluß des Kaufvertrags übergeben worden sei, und es

nicht erwiesen sei, daß sie vor dem Abschluß des Kaufvertrags von der zusätzlichen Planung und ihrem Umfang Kenntnis erlangt habe.

Die Revision bringt vor, das Berufungsgericht habe Auslegungsgrundsätze verletzt und nicht den gesamten Sachvortrag bei der Auslegung berücksichtigt. Insbesondere habe es übersehen, daß das Interesse des Klägers darauf gerichtet gewesen sei, ihn von sämtlichen bislang entstandenen Kosten zu befreien, daß ferner dem Vertreter der Beklagten, dem Zeugen S■■■■, dies und damit der Zweck der Klausel bekannt gewesen sei, und Schmunk sich schließlich auch ohne nähere Prüfung auf diese Bedingung des Klägers eingelassen habe. Vom Standpunkt des Berufungsgerichts aus hätten die Parteien dagegen widersinnig vereinbart, die Beklagte solle zwar die - unstreitig - erbrachten Architektenleistungen nutzen können, dafür aber nur teilweise zu zahlen brauchen.

Diese Rügen sind nicht begründet.

Das Berufungsgericht prüft zutreffend zuerst, ob aus dem Wortlaut des Kaufvertrags zu entnehmen sei, daß von der Beklagten auch Honorarverpflichtungen für solche Architektenleistungen übernommen worden seien, die sich - für beide Vertragsschließende - nicht aus dem Vertrag vom 1. August 1967 ergeben. Das Ergebnis seiner Auslegung, die Aufzählung der Verträge, deren Verpflichtungen von der Freihaltung erfaßt sind, sei erschöpfend, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Dies gilt auch, soweit das Berufungsgericht unter dem Gesichtspunkt "einer interessengemäßen Auslegung" das Interesse der Beklagten an einer inhaltlichen Konkretisierung der übernommenen Schuld berücksichtigt. Unerheblich ist, wie das Berufungsgericht später selbst klarstellt (S. 13, 3. Abs. BU), ob der umfassende Honoraranspruch des Architekten K [REDACTED] (436 364 DM) in dem Vertrag vom 1. August 1967 an sich eine Grundlage findet. Ob dies der Fall ist, ist durch Auslegung dieses Vertrags unter Berücksichtigung der bei Vertragsabschluß gegebenen Umstände, insbesondere des gesamten Verhaltens der Vertragsparteien zu ermitteln. Erheblich ist allein, wie der Vertrag vom 1. August 1967 insofern, als er im Kaufvertrag zur näheren Bestimmung der Freihalteverpflichtungen der Beklagten erwähnt ist, aus der Sicht der Parteien des Kaufvertrags zu verstehen ist. Daß das Berufungsgericht dies erkannt hat, ergibt sich aus einer Feststellung (S. 11, 1. Abs. BU), der "größere Auftrag ist im Rahmen der Freihalteklausel des notariellen Grundstücks-Kaufvertrages nicht mit aufgeführt". Auch aus der Sicht des Berufungsgerichts gingen beide Parteien davon aus, durch die Bezugnahme auf den Architektenvertrag vom 1. August 1967 seien alle vom Kläger eingegangenen Verpflichtungen umfaßt; jedoch ergibt sich nach der Auslegung des Berufungsgerichts als erklärter Parteiwille nur die Freihaltung von den Honorarforderungen, die den aus diesem Vertrag ersichtlichen Leistungen entsprachen. Diese Auslegung ist möglich. Sie widerspricht insbesondere nicht der Vorstellung beider Parteien, damit seien alle Honoraransprüche des Architekten umschrieben.

Bedenklich wäre nur, wenn das Berufungsgericht sich bei der Auslegung der Klausel allein auf den Wortlaut der beiden Verträge gestützt und nicht die gesamten übrigen Umstände herangezogen hätte, insbesondere nicht geprüft hätte, ob der Zeuge S. [REDACTED] als Vertreter der Beklagten Kenntnis von den weiteren Architektenleistungen hatte. Bedenklich wäre es, weil - das ist mit der Revision ebenfalls zu unterstellen - der Zeuge S. [REDACTED] erkannt hat, daß der Kläger sich nicht nur teilweise, sondern von allen ihm entstandenen Kosten, einschließlich der Architektenkosten, befreien lassen wollte. Diese Kenntnis des Beklagtenvertreters hat auch das Berufungsgericht unterstellt, aber aus den gesamten übrigen Umständen den Schluß gezogen, daß S. [REDACTED] nicht von höheren Ansprüchen des Architekten K. [REDACTED] gegenüber dem Kläger auszugehen brauchte, als sich aus dem der Beklagten übergebenen schriftlichen Vertrag vom 1. August 1967 ergaben. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat S. [REDACTED] aus dem Wortlaut des Kaufvertrags in Verbindung mit der Übergabe des Vertrags vom 1. August 1967 und seiner Unkenntnis späterer zusätzlicher Planungen entnommen, daß dieser Vertrag alle vom Kläger zu entlohnenden Architektenleistungen und dementsprechend den ganzen Umfang der von der Beklagten zu übernehmenden Architektenforderung verbindlich umschreibe.

Die Angriffe gegen die Feststellungen des Berufungsgerichts im einzelnen und gegen die vertragsrechtliche Würdigung sind unbegründet. Keine Bedenken bestehen gegen den rechtlichen Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß mit der Übergabe des im Kaufvertrag ausdrücklich angezogenen Architektenvertrags vom 1. August 1967 die Beklagte davon ausgehen durfte, dieser Vertrag beschreibe

das vom Architekten geplante Bauvorhaben, daß es dementsprechend Sache des Klägers gewesen wäre, die Beklagte über eine völlig neue Planung und die damit verbundenen, sehr viel höheren Architektenkosten aufzuklären. Daran ändert auch nichts der Umstand, daß den Zeugen S. [REDACTED] tatsächlich nur die - ihm vom Bauamt mitgeteilte - Geschosßflächenzahl interessierte, nicht aber im einzelnen die Baugenehmigung, der darauf fußende Prospekt und der Erschließungsbescheid. Er konnte an diesen Unterlagen möglicherweise kein Interesse haben, ohne daß daraus geschlossen werden müßte, ihn habe auch nicht die Frage interessiert, ob über das Ausmaß hinaus, das sich dem Zeugen S. [REDACTED] unmittelbar aus dem vorgelegten Architektenvertrag vom 1. August 1967 ergab, Architektenleistungen erbracht worden waren. Auch durfte der Kläger hinsichtlich dieses Vertragspunkts nicht davon ausgehen, die Beklagte werde von sich aus sich nach dem Genehmigungsbescheid erkundigen, dementsprechend von der umfassenderen Planung erfahren und daraus auf höhere Architektenkosten schließen.

Das Berufungsgericht stellt fest, der Kläger habe keinen Beweis für seine Behauptung erbracht, die maßgebenden Unterlagen, aus denen der erweiterte Planungsumfang zu ersehen gewesen sei, seien vor Abschluß des Kaufvertrags der Beklagten ausgehändigt worden oder die Beklagte habe auf andere Weise von diesen zusätzlichen Planungen Kenntnis erlangt gehabt. Die im Zusammenhang mit dieser Feststellung erhobenen Verfahrensrügen sind unbegründet. Auf Grund des Umstands, daß dem Zeugen S. [REDACTED] die Auskunft des Bauamts über die Geschosßflächenzahl zu seiner Orientierung genügte, brauchte das Berufungs-

gericht nicht davon auszugehen, daß Schmunk auch die spätere Bauplanung und dementsprechend die zusätzliche Leistung des Architekten K[REDACTED] gekannt habe. Die in das Wissen des Häusermaklers Z[REDACTED] gestellte Äußerung des Zeugen S[REDACTED], er habe sich bei der zuständigen Baubehörde vergewissert, daß einer Bebauung in den Ausmaßen der Baugenehmigung nichts im Wege stehe, hat das Berufungsgericht offensichtlich als wahr unterstellt. Schon im Hinblick auf die Bekundung des Zeugen S[REDACTED], die erteilte Baugenehmigung sei für ihn ohne Interesse gewesen, brauchte das Berufungsgericht aus der unter Beweis gestellten Hilfstatsache nicht zu entnehmen, daß die Beklagte Kenntnis von der nach dem 1. Juni 1967 zugrundegelegten Planung hatte.

Da die Hauptbegründung der rechtlichen Überprüfung und den Angriffen der Revision standhält, ist auf die Hilfsbegründung des Berufungsgerichts nicht einzugehen. Die Revision war mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Hill

Dr. Freitag

Offterdinger

Dr. Grell

Dr. Eckstein