

OLG Hamburg, Urteil vom 24.03.2015 - 4 U 122/14

1. Wird ein Architektenvertrag unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass das Objekt von einem Dritten erworben wird, steht dem Architekten kein Anspruch auf Honorar zu, wenn diese Bedingung nicht eintritt.
2. Steht dem Architekten aufgrund einer nicht eingetretenen Bedingung ein vertraglicher Honoraranspruch nicht zu, sind auch Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag und aus ungerechtfertigter Bereicherung ausgeschlossen.

Auftraggeber kann Objekt nicht verkaufen: Architekt erhält kein Honorar!

BGB §§ 158 Abs. 1, §§ 631, 632, 670, 677, 683 Satz 2, § 812 Abs. 1 Satz 1

1. Wird ein Architektenvertrag unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass das Objekt von einem Dritten erworben wird, steht dem Architekten kein Anspruch auf Honorar zu, wenn diese Bedingung nicht eintritt.
2. Steht dem Architekten aufgrund einer nicht eingetretenen Bedingung ein vertraglicher Honoraranspruch nicht zu, sind auch Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag und aus ungerechtfertigter Bereicherung ausgeschlossen.

OLG Hamburg, Urteil vom 24.03.2015 - 4 U 122/14

vorhergehend:

LG Hamburg, 09.10.2014 - 409 HKO 47/14

nachfolgend:

BGH, 01.02.2017 - VII ZR 73/15 (NZB zurückgewiesen)

In der Sache

(...)

erkennt das Hanseatische Oberlandesgericht - 4. Zivilsenat - durch die Richterin am Oberlandesgericht ### als Einzelrichterin auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 17.02.2015

für Recht:

1. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts Hamburg vom 09.10.2014, Az. 409 HKO 47/14, wird zurückgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das angefochtene Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Wegen der Kosten kann die Klägerin die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % Euro abwenden, wenn die Beklagte nicht vor der Vollstreckung Sicherheit in dieser Höhe leistet.

Gründe:

I.

Bezüglich der tatsächlichen Feststellungen wird nach § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auf das angefochtene Urteil des Landgerichts verwiesen.

Mit ihrer Berufung verfolgt die Klägerin weiter einen Teilbetrag aus der Vergütungsvereinbarung gemäß Anlage K1. Die Klägerin hatte zuvor von der potentiellen Erwerblerin bereits eine Vergütung für ihre Vorplanung des Grundstücks mit einer Gewerbebebauung erhalten.

Der Beklagten war das Grundstück auch vor Kontaktaufnahme zur Klägerin bekannt, für diese bis dahin aber uninteressant, weil eine Wohnraumbauung nicht möglich war. Mit dem Projekt "wachsende Stadt Wohnraumbauung" wurde das Grundstück für die Beklagte wieder interessant. Für die Wohnraumnutzung wandte sich die Klägerin an die Beklagte, um ihr den Kaufinteressenten Bayerische Versorgungskammer zuzuführen.

Der Vertrag Anlage K 1 wurde von der Beklagten vorgegeben. In der Folge fanden Gespräche zwischen der Beklagten und der statt, die jedoch nicht zu einem Kaufvertrag führten. Die Klägerin wurde hierüber nicht informiert. Der Umstand, dass die Beklagte einen Kontakt zu der GmbH & Co. KG hergestellt hatte und hier ein konkretes Kaufangebot im Raume stand, wurde der Klägerin ebenfalls nicht mitgeteilt.

Das Landgericht Hamburg hat die Klage abgewiesen. Die Klägerin habe gegen die Beklagte keinen Anspruch aus § 631 Abs. 1 BGB, weil kein wirksamer Werkvertrag zustande gekommen sei. Zwar hätten die Parteien mit der Anlage K 1 am 19.8.2011 eine Vereinbarung getroffen, wonach die Beklagte die Klägerin mit der Projektentwicklung, der Erstellung der Bauantragsunterlagen und der Ausführungsplanung beauftragt habe. Diese Beauftragung sei jedoch unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen worden, dass die vorgelegte Kalkulation mit dem von der Klägerin benannten Käufer, der, realisiert wird. Diese Bedingung sei nicht eingetreten.

Zwar sehe die Vereinbarung vom 19.8.2011 auch vor, dass die Beklagte lediglich das Projekt im Planungsstadium veräußert und gleichwohl eine entsprechend reduzierte Vergütung bezahlt, was die Auslegung gebiete, dass dieser Fall auch eine Vergütung für den Fall umfasse, dass an einen anderen Käufer veräußert werde und dieser die Kalkulation gemäß Vorschlag Nr. 3 realisiere. Auch diese Bedingung sei aber nicht eingetreten, weil die Kalkulation gemäß Vorschlag Nummer 3 vom 29.7.2011 jedenfalls nicht mit der späteren Käuferin, der, realisiert worden sei, denn die Planungen der Klägerin deckten sich nicht mit jenen von der KG. Dies führt das Landgericht im Einzelnen aus.

Einen gesetzlichen Anspruch gemäß §§ 670, 677, 683 Abs. 1 BGB habe die Klägerin ebenfalls nicht dargelegt. Mit den von der Klägerin übersandten Unterlagen habe die Beklagte nichts anfangen können, weil sie das Projekt unstreitig nicht selbst realisiert habe, sondern diese Realisierung von der KG erfolgt sei. Es sei auch nicht dargelegt, dass und ggf. in welchem Umfang die Beklagte durch Leistung der Klägerin ein Vermögensvorteil erlangt habe. So sei insbesondere auch ein Courtageanspruch nicht schlüssig dargelegt worden. Ein solcher Anspruch bestehe mithin nicht.

Gegen dieses Urteil wendet sich die Klägerin mit ihrer fristgerecht eingelegten Berufung.

Sie vertieft ihren Vortrag aus erster Instanz und macht erneut geltend, der Vorschlag der Klägerin mit der Gesamtkalkulation von 18.282.520,- Euro sei Grundlage für die Finanzierungszusage der Privatbank für die Beklagte gewesen. Im Übrigen entspreche der Vorschlag der Klägerin nahezu identisch den Plänen der Firma Es komme hierauf aber auch nicht an, da mit dem Vertrag vom 19.8.2011 (Anl. K 1) gerade nicht geregelt worden sei, dass die Vergütung dann entfallen solle, wenn die Firma unter Übernahme der Vorgaben aus dem Vorschlag Nummer 3 nach anderen Plänen gebaut hätte. Es komme vielmehr darauf an, dass das Grundstück überhaupt im Planungsstadium verkauft worden sei. Ob diese Planung nachher von der Käuferin übernommen werde oder nicht, sei für die Teilvergütungsregelung ohne Relevanz. Jedenfalls habe die Beklagte die Pläne der Klägerin für ihre Verkaufsgespräche verwandt.

Die Klägerin führt dies im Einzelnen aus.

Die Klägerin beantragt,

das Urteil des Landgerichts Hamburg (Az. 409 HKO 47/14) aufzuheben und der Klage stattzugeben.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung der Klägerin zurückzuweisen.

Die Beklagte stützt das landgerichtliche Urteil unter Vertiefung ihres Vortrags erster Instanz, greift dieses aber insoweit an, als das Landgericht unzutreffend die Vereinbarung vom 19.8.2011 dahin ausgelegt hat, dass der vereinbarte Bedingungseintritt eine Vergütung dann nicht verhindere, wenn die Beklagte im Planungsstadium an einen anderen Käufer verkauft. Dies führt sie im Einzelnen aus. Bedingung sei in allen erdenklich geregelten Fällen, dass die das Grundstück erwerbe. Ohne einen solchen Erwerb solle der Vertrag hinfällig sein.

Hierauf käme es aber nach den zutreffenden Erwägungen des landgerichtlichen Urteils nicht an, weil die Käuferin, die KG, jedenfalls die Planung der Klägerin nicht verwandt habe.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes in beiden Instanzen wird auf die von den Parteien eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen und auf das Protokoll vom 17. Februar 2015 verwiesen.

II.

Die Berufung der Klägerin hat keinen Erfolg.

1) Zu Recht hat das Landgericht die Klage abgewiesen, weil die Beklagte einen Werklohnanspruch nicht nachgewiesen hat und die Beklagte auch im Übrigen keine Vergütung schuldet. Auf die Ausführungen des Landgerichts wird verwiesen, der Senat schließt sich diesen an.

Zutreffend und mit der Berufung nicht angegriffen hat das Landgericht festgestellt, dass einem Anspruch der Klägerin aus Werkvertrag gemäß der Anlage K 1 bereits entgegensteht, dass die Beauftragung vom 19.08.2011 unter der aufschiebenden Bedingung stand, dass die bayerische Versicherungskammer das Objekt von der Beklagten erwirbt, diese Bedingung jedoch nicht eingetreten sei.

Soweit das Landgericht weiter festgestellt hat, dass auch eine Veräußerung des Projekts im Planungsstadium an einen anderen Erwerber als die eine Teilvergütung auslöse, hierbei allerdings die Kalkulation gemäß dem Vorschlag Nr. 3 vom 29.7.2011 habe realisiert werden müssen, was nicht der Fall sei, greift die Klägerin das Urteil mit ihrer Berufung an. Rechtsfehlerhaft sei die Feststellung des Landgerichts zu der Kalkulation gemäß dem Vorschlag Nr. 3 vom 29.7.2011, weil tatsächlich in der Vereinbarung nicht geregelt sei, dass die Vergütung entfalle, wenn ein Erwerber unter Übernahme der Vorgaben aus dem Vorschlag Nummer 3 nach ganz anderen Plänen baue.

Dieser Berufungsangriff verhilft der Berufung nicht zum Erfolg. Folgt man dem Landgericht in der Bewertung, dass auch eine Veräußerung des Projekts im Planungsstadium an einen anderen Erwerber als die eine Teilvergütung auslöst, hat das Landgericht zu Recht die Klage abgewiesen, weil der Vorschlag Nr. 3 nicht umgesetzt wurde. Auf die Ausführungen des Landgerichts wird verwiesen.

Allerdings folgt der Senat der Bewertung des Landgerichts, eine Veräußerung im Planungsstadium an einen anderen Erwerber als die löse ebenfalls eine (herabgesetzte) Vergütung aus, nicht. Vielmehr steht zur Überzeugung des Senats fest, dass der Vertrag gem. der Anlage K1 mit dem Verkauf an die stehen und fallen sollte und der Klägerin der vertraglich geschuldete Nachweis hierüber nicht gelungen ist. Dem liegen folgende Erwägungen zugrunde:

Der Vertrag Anlage K1 ist an drei aufschiebende Bedingungen (§ 158 Abs. 1 BGB) geknüpft. Dabei sind diese drei Bedingungen vor der streitgegenständlichen Passage einer möglichen Teilvergütung bei einem Verkauf im Planungsstadium genannt, so dass bereits nach der Anordnung im Vertragstext davon auszugehen ist, dass der Eintritt der drei Bedingungen auch für den Zahlungsanspruch im Falle eines Verkaufs im Planungsstadium gelten sollte. Im Einzelnen:

1. Die erste Bedingung ist der Ankauf des Grundstücks durch die
2. Die zweite Bedingung ist der "Nachweis, dass die vorgelegte Kalkulation, mit dem (von der Klägerin) benannten Käufer realisiert wird".
3. Die dritte Bedingung ist ein Kapitalnachweis des Käufers und ein Unterlassung von Forderungen nach Mietgarantien.

Der Eintritt der ersten beiden Bedingungen löst den Auftrag an die Klägerin aus, die dritte Bedingung das vereinbarte Honorar.

Zu 1.

Diese Bedingung ist unstreitig erfüllt.

Zu 2.

a. Die zweite Bedingung nimmt ausdrücklich Bezug auf die als Käuferin benannte Nur wenn der Nachweis gelingt, dass die Kalkulation Vorschlag Nr. 3 mit dieser realisiert wird, kommt der Vertrag zustande. Da Anspruchsberechtigte aus dem Vertrag die Klägerin ist, obliegt ihr nach dem Vertragstext der Nachweis des Bedingungseintritts und damit auch dessen Förderung. Dieser Nachweis ist der Klägerin nicht gelungen, die hat unstreitig die vorgelegte Kalkulation nicht mit der Beklagten realisiert. Sie hat vielmehr das Grundstück nicht erworben. Da die Wirksamkeit des Vertrages ausdrücklich an diese Bedingung des von der Klägerin zu erbringenden Nachweises geknüpft ist, ist nach § 158 Abs. 1 BGB der Vertrag ohne diesen Nachweis nicht wirksam zustande gekommen, ein Auftrag an die Klägerin mithin nicht erteilt.

b. Soweit das Landgericht aus der nachfolgenden Vertragspassage "Sollte die lediglich das Projekt im Planungsstadium verkaufen, entfällt die 1:50 Ausführungsplanung und die vorgenannten Abschlagzahlungen reduzieren sich entsprechend" liest, dass die Beklagte auch eine Vergütung ohne den mit der zweiten Bedingung geforderten Nachweis der Projektrealisierung mit der Bayerischen Versorgungskammer schuldet, ist diese Auslegung nach Ansicht des Senats zu weitgehend. Auf die bereits unter 1) erörterte Anordnung in dem Vertragstext wird verwiesen. Hätten die Parteien eine herabgesetzte Vergütung auch bei Verkauf im Planungsstadium an einen anderen Käufer als die gewollt, hätte es der zweiten aufschiebenden Bedingungen bezogen auf die nicht bedurft. In diesem Fall hätte eine bloße Staffel der vereinbarten Vergütung gereicht. Die ausgelegte Vertragspassage nimmt zudem einerseits auf die Abschlagzahlungen Bezug und andererseits auf die entsprechende 1:50 Ausführungsplanung. Die Abschlagzahlungen sind nach dem Vertrag geschuldet bei und abhängig von der ersten Kaufpreiszahlung. Diese wiederum kann sich nur auf beziehen, ein anderer Käufer ist nicht genannt oder erwähnt und war bei Abschluss des Vertrages nach dem unstreitigen Parteivortrag auch nicht vorhanden. Die Vereinbarung einer reduzierten Vergütung ist mithin auf einen Verkauf im Planungsstadium an die zu beziehen.

c. Dies folgt auch daraus, dass der Vertrag Anlage K 1 eine Abgrenzung der vereinbarten Vergütung für die Nachweistätigkeit der Klägerin (Kaufinteressent) zu der weiteren Tätigkeit "Projektentwicklung, Erstellung der Bauantragsunterlagen, Ausführungsplanung" nicht zulässt.

Dies hat der instruierte Vertreter der Klägerin bestätigt, indem er die vereinbarte Vergütung von 710.000,- Euro der Höhe nach weder erläutern konnte, noch eine Bezugsgröße nennen konnte, die Grundlage einer "entsprechenden" Herabsetzung für den Fall eines Verkaufs an einen anderen Käufer im Planungsstadium sein konnte. Wenn aber eine solche Bezugsgröße zwischen den Parteien nicht ausgehandelt war, läuft die Vereinbarung einer herabgesetzten Vergütung bei Verkauf im Planungsstadium an einen anderen Erwerber leer.

d. Dass die Vereinbarung Anlage K1 Züge eines Maklervertrages, durch Bezugnahme auf Planungsleistungen aber auch Züge eines nach der HOAI zu vergütenden Werkvertrages aufweist haben beide Parteivertreter in der Anhörung am 17.2.2015 bestätigt. Nach dem unstrittigen Vortrag und der Anhörung der instruierten Vertreter der Parteien steht fest, dass das Grundstück der Klägerin bereits vor Kontaktaufnahme mit der Klägerin bekannt war. Sie hatte lediglich zuvor von einem Erwerb Abstand genommen, weil eine Wohnraumnutzung baurechtlich nicht möglich war. Erst mit der Umwidmung des Grundstücks im Zuge des Projekts "wachsende Stadt Wohnraumbebauung" wurde das Grundstück für die Beklagte interessant. Ausgehend von diesen Umständen scheidet eine Nachweisvermittlung der Klägerin bezüglich des reinen Grundstücks aus, denn die Beklagte hätte das Grundstück auch ohne Hilfe der Klägerin erwerben können. Die Vermittlungstätigkeit der Klägerin bezog sich mithin allein und erfolgsbezogen auf den Verkauf an die Dies zeigt auch die von der Beklagten als Anlage B 3 überreichte Mail vom 31.8.2011. Mit dieser dokumentiert die Beklagte, dass sie die Klägerin unter keinen Umständen ohne einen Verkauf an die beauftragen wollte. Der gesamte Vertrag 19. August 2011 (K 1) ist mithin auf einen Verkauf an die ausgerichtet. Während die von der Klägerin vorgetragene Drittelung der Vergütung bei einem Verkauf an die im Planungsstadium sinnvoll erscheint, weil sie der Klägerin zumindest ihren Vergütungsteil für die Vermittlung der Käuferin sichert, erschließt sich eine "entsprechende" Reduzierung der Vergütung bei einem Verkauf an einen Dritten nicht mehr. Denn bei einem Verkauf im Planungsstadium an einen beispielsweise von der Beklagten beschafften Käufer fehlt jede Regelung, inwieweit sich das Fehlen einer Vermittlungstätigkeit der Klägerin dann auf die Höhe der Vergütung auswirkt.

e. Soweit neben der Vermittlung eines Verkaufs an die auch Planungsleistungen der Klägerin vergütet werden sollten, ist eine Abgrenzung der Vermittlungsvergütung zu den Planungsleistungen zwischen den Parteien nach Anhörung des Geschäftsführers der Klägerin nicht ausgehandelt worden (s. oben c). Die ausgeworfene Vergütung von 710.000,- Euro bezogen auf die Bausumme gemäß dem Vorschlag Nr. 3 lässt sich nicht an die Sätze der HOAI anzunähern. Die dem § 34 HOAI unterfallenden Tätigkeiten mit der Folge einer Vergütung nach § 35 HOAI kann die vereinbarte Vergütung von 710.000,- Euro nicht zugeordnet werden. Der Betrag von 710.000,- Euro übersteigt ein Vielfaches der nach der HOAI geschuldeten Vergütung bezogen auf die Bausumme nach der Kalkulation Anlage Nr. 3. Es ist nach Anhörung der Parteien vielmehr von einer frei verhandelten Summe auszugehen, die keinen Bezug zu den Planungstätigkeiten hat, zumal der von der Klägerin erst nach Vertragsabschluss angebotene Architektenvertrag Anlage B 2 unstrittig von der Beklagten abgelehnt wurde. Zudem ist zumindest ergänzend zu berücksichtigen, dass die Pläne der vor Abschluss der Vereinbarung K 1 unstrittig bekannt waren und die Klägerin für das Grundstück bereits eine planende Tätigkeiten (Demenzzentrum) entfaltet und für diese Tätigkeit von der eine Vergütung erhalten hatte. Diese erste Planung konnte die Klägerin -wie aus den zur Akte gereichten Plänen (Beispiel Anlage 19 a) ersichtlich ist- für die Pläne für eine Wohnraumnutzung verwenden. Im Kontext mit der Vermittlung eines Verkaufs an die durch die Klägerin kann daher die bereits erfolgte Planung ebenso als verkaufsfördernde Leistung der Klägerin bewertet werden, zumal die die Pläne unstrittig

bereits kannte und einen Ankauf von der Umsetzung der Pläne abhängig machte. Dies findet sich in der Bedingung "dass die Kalkulation Vorschlag Nr. 3 mit dem benannten Käufer realisiert wird" wieder.

Da nach alledem der Vertrag mit dem Verkauf an die Bedingung des Vertragsabschlusses war, hat das Landgericht einen Werkvertragsanspruch der Klägerin zu Recht zurückgewiesen. Ein solcher ist nicht zustande gekommen.

2) Zutreffend und mit zutreffenden Ausführungen, auf die verwiesen wird, hat das Landgericht einen Anspruch aus §§ 670, 677, 683 S. 2 BGB nicht festgestellt. Soweit das Landgericht diesen unter Bezugnahme auf die angeblich von der Beklagten an die KG überreichten Unterlagen ablehnt hat, wird auf die zutreffenden Ausführungen des Landgericht, denen nichts hinzufügen ist, verwiesen.

Soweit die Klägerin sich darauf beruft, erst aufgrund der von der Klägerin erbrachten Kalkulationsleistung habe sich aber die Privatbank bereitgefunden, das Grundstück mit 3.487.500 Euro zu finanzieren, weil ihr durch die Kalkulation erst die Profitabilität nachgewiesen worden sei, löst dies den geforderten Zahlungsanspruch nicht aus. Es ist nicht bereits nicht ersichtlich, dass die Klägerin mit Fremdgeschäftsführungswillen gehandelt hat, nachdem sie nach der Anlage K1 überwiegend ein eigenes Interesse an der Herbeiführung der ersten Bedingung als Voraussetzung des Eintritts der zweiten Bedingung -Verkauf an die- hatte. Zudem hat sie ihre Aufwendungen für die Kalkulation nicht dargelegt.

3.) Aus den vorstehenden Gründen scheidet auch ein Anspruch nach § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Alt. BGB aus.

Der weitere Vortrag der Klägerin nach Schluss der mündlichen Verhandlung in den nicht nachgelassenen Schriftsätzen vom 17.3.2015 und jener der Beklagten vom 19.3.2015 war nach §§ 525, 529, 296 a ZPO nicht zu berücksichtigen. Zudem sind sie nicht entscheidungserheblich.

Der Berufung war daher mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit erfolgt gemäß § 708 Nr. 10 i.V.m. § 711 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, da weder die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert - § 543 Abs. 2 ZPO.