

Oberlandesgericht Düsseldorf, I-23 U 88/07

Datum: 22.01.2008
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 23. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: I-23 U 88/07

Tenor: Auf die Berufung der Beklagten zu 1. und 2. wird das am 18. Mai 2007 verkündete Urteil der Einzelrichterin der 1. Zivilkammer des Landgerichts Kleve unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels teilweise abgeändert und insgesamt wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte zu 2. wird verurteilt, an den Kläger 16.963,50 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 14.616,00 EUR seit dem 01. Juli 2006 und aus weiteren 1.777,50 EUR seit dem

19. Dezember 2006 zu zahlen.

Die Klage gegen den Beklagten zu 1. und die weitergehende Klage gegen die Beklagte zu 2. werden abgewiesen.

Die Kosten des 1. und 2. Rechtszuges werden wie folgt verteilt:

Die Gerichtskosten und außergerichtlichen Kosten des Klägers fallen diesem zu 67 % und der Beklagten zu 2. zu 33 % zur Last. Die außergerichtlichen Kosten des Beklagten zu 1. fallen dem Kläger zur Last. Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 2. fallen dieser zu 67 % und dem Kläger zu 33 % zur Last.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der jeweilige Schuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Gläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

A. 1
Der Kläger verlangt Architektenhonorar gemäss seiner Rechnung vom 01.10.2006 für die Grundlagenermittlung, Vorplanung und (teilweise) Entwurfsplanung betreffend den Umbau und die Erweiterung des im Eigentum der Beklagten zu 2. stehenden Wohnhauses nebst Anbauten in I, Z K W 36. Der Beklagte zu 1. bestreitet seine 2
Passivlegitimation. Beide Beklagten wenden ein, ein Architektenvertrag sei noch nicht zustande gekommen; die Aquisitionsphase sei noch nicht überschritten gewesen. Im übrigen seien die Planungen des Klägers mangelhaft. Wegen weiterer Einzelheiten

wird auf die tatsächlichen Feststellungen des Landgerichts verwiesen.

Das Landgericht hat der Klage in vollem Umfang entsprochen und zur Begründung ausgeführt:

3

Aus den unstreitig zwischen den Parteien geführten Gesprächen und den recht erheblichen Leistungen des Klägers lasse sich entnehmen, dass der Kläger über einen Zeitraum von mindestens vier Monaten (August bis Dezember 2005) in Kenntnis der Beklagten mit dem Bauvorhaben befasst gewesen sei. Auch wenn die Beklagten mit dem letzten Entwurf des Klägers noch nicht vollständig einverstanden gewesen seien und formal noch keine Bauvoranfrage gestellt worden sei, hätten die erheblichen Architektenleistungen des Klägers für die Beklagten die Phase der reinen - unentgeltlichen - Akquisition bereits verlassen und es sei von einem mündlichen Architektenvertrag auszugehen, zumal es sich nicht um ein Großprojekt handle und der Kläger sich nicht in Wettbewerb mit einem anderen Architekten befunden habe. Dieser mündliche Architektenvertrag sei - infolge der Mehrzahl der Gespräche mit dem Beklagten zu 1. und seiner Teilnahme am Gespräch mit der Bauverwaltung - mit beiden Beklagten zu Stande gekommen, auch wenn in dem vom Kläger entworfenen schriftlichen Vertrag nur die Beklagte zu 2. als Vertragspartnerin erwähnt und nur sie Grundstückseigentümerin sei. Für eine Unentgeltlichkeit der Leistungen des Klägers seien die Beklagten im Rahmen von

4

§ 632 BGB beweisfällig geblieben, da sie insoweit nur die Parteivernehmung des Beklagten zu 1. angeboten hätten, ohne dass hierfür die Voraussetzungen gemäß §§ 447, 448 ZPO vorlägen. Die Leistungen des Klägers seien auch nicht mangelhaft. Ob die vorhandenen Gebäude von Schwarzsimmel befallen seien und der Kläger dies hätte wahrnehmen können, sei unerheblich, da daraus nicht ohne weiteres die Unbrauchbarkeit der Leistungen des Klägers folge, sondern ggf. weitere Vorkehrungen bei einer tatsächlichen Durchführung von Baumaßnahmen zu treffen seien. Einwendungen gegen die Höhe der Honorarrechnung und deren Grundlagen hätten die Beklagten nicht erhoben.

5

Mit der Berufung verfolgen die Beklagten weiterhin die vollständige Klageabweisung und tragen unter Bezugnahme auf ihr erstinstanzliches Vorbringen vor:

6

7

Die Leistungen des Klägers seien schon im Bereich der Grundlagenermittlung derart mangelhaft, dass sie für die Beklagten völlig wertlos seien. Der Kläger habe pflichtwidrig nicht bemerkt oder ignoriert und auch den von ihm eingeschalteten Statiker nicht darüber informiert, dass das vorhandene Objekt unübersehbar massiv (mit über Jahren gewachsenen Flecken von jeweils mehreren Quadratmetern Größe) von gesundheitsgefährdendem Schwarzsimmel befallen und in seiner Bausubstanz vollständig (bzw. jedenfalls ab Oberkante des Kellergeschosses) und zwar einschließlich tragender Konstruktion niederzulegen sei, wie sich aus dem Gutachten W & W vom 20.02.2006 ergebe. Das Landgericht habe verkannt, dass dementsprechend für einen Umbau des bestehenden Gebäudes keine Grundlage mehr gegeben sei und ein Neubau erforderlich werde. Die Grundlagenermittlung des Klägers weise als weiteren schwerwiegenden Mangel die rechtliche Unmöglichkeit der Erlangung einer Baugenehmigung (im Außenbereich) auf. Der Kläger habe seinen Entwurf auf dem den Voreigentümern R am 13.03.2000 genehmigten Entwurf des Architekten H P unter Abänderung in ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aufgebaut, der naturgemäß nicht den Voraussetzungen des zuvor bereits genehmigten Bauvorhabens entsprochen habe. Diesen Entwurf des Klägers im Wege eines "Nachtrages" zur erteilten Baugenehmigung genehmigen zu lassen, sei nach den für den Außenbereich einschlägigen öffentlichrechtlichen Bauvorschriften unmöglich und wäre auch von der zuständigen Baubehörde abgelehnt worden. Die beiden vorgenannten Sachverhalte hätten den Kläger von weiteren unsinnigen Tätigkeiten abhalten und ihn zur sofortigen Information der Beklagten anhalten müssen. Dem Kläger falle zudem ein Verstoß gegen eine Aufklärungspflicht als vertragliche Nebenpflicht zur Last. Nach der überschlägigen Kostenschätzung des Klägers nach

DIN 276 für Umbau und Erweiterung des bestehenden Gebäudes hätten sich Kosten von über 1,5 Mio. EUR neben den Anschaffungskosten von 500.000 EUR, somit insgesamt Kosten von über 2,0 Mio EUR für sie ergeben. Unabhängig von Art und Qualität eines Umbaus bzw. Neubaus lasse sich für das am Rande eines Gewerbegebietes gelegene Objekt aufgrund sämtlicher wertbestimmenden Faktoren allenfalls ein Verkehrswert von ca. 1,0 Mio. EUR am Immobilienmarkt realisieren. Auf dieses Missverhältnis habe der Kläger sie - selbst in Kenntnis ihrer Wünsche und ihres finanziellen Hintergrundes - hinweisen müssen. Dabei sei es rechtlich ohne Belang, ob sich die Beklagte zu 2. trotz eines solchen Hinweises gleichwohl zur Durchführung des Projekts entschlossen hätte, da der Kläger ihr einen entsprechenden Informationsstand zur Entscheidungsfindung pflichtwidrig nicht gegeben habe. Eine Kostenberechnung gemäß § 15 Abs. 1 Ziff. 3 HOAI habe der Kläger nicht vorgelegt. Mangels konkreter Einigung über die spätere Ausführung des Bauvorhabens habe es weder Anfragen noch Rückmeldungen von Handwerksunternehmen gegeben, die eine die Kostenschätzung konkretisierende Kostenberechnung nach DIN 276 ermöglicht hätten. Verhandlungen mit der Behörde habe der Kläger nicht geführt. Er habe nur den Beklagten zu 1. zu einem informellen Gespräch bei der Bauverwaltung begleitet, bei dem er die Beklagte zu 2. mangels Architektenvollmacht nicht habe vertreten können und das wegen der o.a. Mängel der Grundlagenplanung völlig wertlos gewesen sei. Der Tatbestand des angefochtenen Urteils sei insoweit falsch, als sie eine vom Kläger bereits zeitlich nur unsubstantiiert behauptete Teilnahme an einem Beratungsgespräch mit einem niederländischen Reetdach-Fachunternehmen bestritten hätten. Jedenfalls sei ein Vertrag nicht mit dem Beklagten zu 1. zustande gekommen, da der Kläger alle Schriftstücke und auch den Vertragsentwurf an die Beklagte zu 2. gerichtet habe und der Beklagte zu 1. die Gespräche mit dem Kläger lediglich - da technisch und kaufmännisch verständiger - für die Beklagte zu 2. geführt habe. Zudem lebten sie in Gütertrennung, so dass für den Beklagten zu 1. keinerlei rechtliches oder wirtschaftliches Interesse an einer vertraglichen Verbindung zum Kläger bestanden habe. Durch seine materiellrechtlich ungerechtfertigte, prozessrechtlich indes zulässige Einbeziehung als Partei in den vorliegenden Prozess entstehe für die Beklagte zu 2. eine Beweisnot im Rahmen ihrer Behauptung einer Vereinbarung über die Unentgeltlichkeit der Leistungen des Klägers (§ 632 Abs. 1 BGB), so dass hier entsprechend der Rechtsprechung des BGH zum Vieraugengespräch ausnahmsweise die Anhörung des Beklagten zu 1. zur Wahrheitsfindung geboten sei.

Die Beklagten beantragten, 8
das Urteil abzuändern und die Klage abzuweisen. 9
Der Kläger beantragt, 10
die Berufung zurückzuweisen. 11
Der Kläger nimmt Bezug auf sein erstinstanzliches Vorbringen und trägt zur 12
Erwiderung vor: 13

Es werde bestritten, dass das vorhandene Objekt massiven Schimmelbefall aufgewiesen habe und niederzulegen sei. Dies ergebe sich auch nicht aus einer erhebliche Zeit nach seinen Architektenleistungen erstellten Stellungnahme eines anderen Architekten. Selbst wenn dies zuträfe, habe ein Großteil seiner Planungen, die den teilweise sehr schlechten Zustand des vorhandenen Gebäudes berücksichtigt habe und eine Erneuerung der kompletten Außenwände im Erdgeschoss sowie des Daches vorgesehen habe, auch für einen Neubau weitgehend ohne Einschränkung verwendet werden können. Der Vortrag zur rechtlichen Unmöglichkeit einer Baugenehmigung sei im Hinblick auf die positive Äußerung des zuständigen Mitarbeiters der Bauverwaltung unsubstantiiert und absurd, zumal den Voreigentümern eine Baugenehmigung für eine umfangreiche Bebauung im Außenbereich erteilt worden sei. Ebenso absurd sei es, ihm einen unterlassenen Hinweis auf einen angeblich drohenden wirtschaftlichen Verlust anlasten zu wollen, zumal der behauptete Verkehrswert von 1,0 Mio. EUR zu bestreiten und bei privaten Wohnhäusern auch das

Affektionsinteresse der Beklagten zu berücksichtigen sei, für die ein "Traumhaus" mit Reetdach auf einem bereits gekauften Grundstück mit eher bescheidener Altsubstanz am Rande eines Gewerbegebietes in Frage gekommen sei. Die güterrechtlichen Situation der Beklagten sei für die Frage der Passivlegitimation ohne Belang und vorsorglich mit Nichtwissen zu bestreiten. Der Beklagte zu 1. habe an dem Bauvorhaben wie auch bei seinem Auftritt bei der Bauverwaltung "dominant" mitgewirkt, so dass schon die Äußerlichkeiten sehr stark für eine Mitverpflichtung sprächen. Eine Beweisnot der Beklagten im Sinne der BGH-Rechtsprechung zum Vieraugengespräch sei nicht gegeben.

B. 14

Die zulässige Berufung der Beklagten zu 2. ist teilweise in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet (dazu nachfolgend I.); die zulässige Berufung des Beklagten zu 1. ist in vollem Umfang begründet (dazu nachfolgend II.). In diesem Umfang beruht die angefochtene Entscheidung auf einer Rechtsverletzung (§ 546 ZPO) bzw. die nach § 529 ZPO zugrundeliegenden Tatsachen rechtfertigen eine andere Entscheidung (§ 513 ZPO). 15

I. 16

Der Kläger hat gegen die Beklagte zu 2. einen Anspruch auf Zahlung von Architektenhonorar für Grundlagenermittlung, Vorplanung und Sonderleistungen (örtliche Bestandsaufnahmen, Aufmaße sowie Erstellung von Bestandsplänen) gemäss seiner Rechnung vom 01.10.2006 in Höhe von 16.963,50 EUR aus §§ 631, 632 BGB; nicht begründet ist dagegen der Anspruch auf Bezahlung der in dieser Rechnung enthaltenen teilweisen Entwurfsplanung (dazu unter 1.). Der Beklagten stehen keine aufrechenbare Ansprüche gegen den Kläger zu (dazu unter 2.). 17

1. 18

Zwischen dem Kläger und der Beklagten zu 2. ist ein wirksamer Vertrag über vom Kläger zu erbringende Architektenleistungen zu Stande gekommen. Bei den Leistungen des Klägers handelte es sich nicht um außervertragliche Akquisitionstätigkeiten, sondern um die Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen aus § 631 Abs. 1 BGB (dazu unter a.). Eine Vergütung gilt nach § 632 Abs. 1 BGB als stillschweigend vereinbart (dazu unter b.). Die Honorarforderung des Klägers gemäß Rechnung vom 01.10.2006 ist in Höhe von 16.963,50 EUR begründet (dazu unter c.). 19 20

a. 21

Der Honoraranspruch eines Architekten gem. § 631 Abs. 1 BGB setzt einen entsprechenden Auftrag voraus. Eine lediglich akquisitorische Tätigkeit ohne vertragliche Bindung begründet keine Vergütungsansprüche, auch aus der Tätigkeit des Klägers allein kann noch nicht auf den vorherigen Abschluss eines Vertrages geschlossen werden (BGH, Urteil vom 05.06.1997, VII ZR 124/96, NJW 1997, 3017). Das Zustandekommen eines Vertrages richtet sich nach bürgerlichem Recht. Nach allgemeinen Regeln kommt ein Vertrag zustande, wenn sich die Parteien über die Herbeiführung eines bestimmten rechtlichen Erfolges einig sind. Dabei kann der zum Vertragsabschluss erforderliche rechtsgeschäftliche Wille nach allgemeinen Regeln sowohl ausdrücklich wie auch durch schlüssiges Verhalten (konkludent) zum Ausdruck gebracht werden. Voraussetzung dafür ist, dass der andere Teil aus Sicht eines objektiven Betrachters aus dem Verhalten des Handelnden nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte auf einen solchen Bindungswillen schließen darf (BGH, Urteil vom 29.02.1996, VII ZR 90/98, NJW 1996, 1889). Hierzu bedarf es nicht einer Willenseinigung über sämtliche Rechtsfolgen; es genügt, wenn sich die Parteien vertraglich binden wollten und der wesentliche Vertragsinhalt aus den Umständen oder dem Gesetzesrecht zu entnehmen ist (Palandt-Heinrichs, BGB, 66. Aufl., 2007, vor § 145, Rn. 2, 3). Bei Dienst- und Werkverträgen kommt ein Vertrag deshalb auch dann zu Stande, wenn die Parteien keine Vereinbarung über die zu zahlende Vergütung getroffen haben, da diese nach §§ 612, 632 BGB auch ohne ausdrückliche Abrede 22

geschuldet wird, wenn die Leistung nach den Umständen nur gegen eine Vergütung zu erwarten ist. Dies gilt auch für Verträge mit Architekten oder Ingenieuren (Werner/Pastor, Der Bauprozess, 12. Aufl., 2008, Rn 620).

Ob ein Verhalten als Ausdruck eines Rechtsfolgewillens und damit als Willenserklärung im Sinne eines Angebots zum Abschluss eines Architektenvertrages oder einer Annahme zu werden ist, ist gem. §§ 133, 157 BGB durch Auslegung zu ermitteln (Thode/Wirth/Kuffer-Schwenker, Praxishandbuch Architektenrecht, 2004, § 4, Rn 85). Beweispflichtig für das Zustandekommen eines Architektenvertrages ist der Kläger (BGH, Urteil vom 05.06.1997, VII ZR 124/96, NJW 1997, 3017; OLG Celle, Urteil vom 23.05.2006 - 14 U 240/05, MDR 2007, 86; Senat, Urteil vom 20.08.2001 - 23 U 214/00, BauR 2002, 1726; OLG Koblenz, Urteil vom 05.03.2001 – 13 U 641/00, NZBau 2001, 510). Eine gesetzliche oder tatsächliche Vermutung dahingehend, dass umfangreiche Architektenleistungen nur im Rahmen eines Vertrages erbracht werden, gibt es nicht. Die Vermutungsregel des § 632 Abs. 1 BGB, wonach eine Vergütung als vereinbart gilt, wenn die Herstellung des Werkes den Umständen nach nur gegen Vergütung zu erwarten ist, erstreckt sich nur auf die Entgeltlichkeit des erteilten Auftrags, nicht auf die Auftragserteilung selbst. Die Anwendung dieser Vorschrift setzt daher voraus, dass es überhaupt zu einer schuldrechtlichen Bindung gekommen ist (BGH, Urteil vom 24.06.1999,

VII ZR 196/98, NJW 1999, 3554; OLG Düsseldorf, Urteil vom 16.01.2003 24
– 5 U 41/02, BauR 2003, 1251; Senat, a.a.O.). 25

Bei der Prüfung der Frage, ob aus den Umständen ein beiderseitiger Rechtsbindungswillen der Parteien abzuleiten ist oder ob sich die Tätigkeit noch im vorvertraglichen Bereich abspielt, also für die Abgrenzung zwischen einem Tätigwerden auf werkvertraglicher Grundlage und dem Erbringen der Architektenleistung als Akquisition innerhalb eines Gefälligkeitsverhältnisses, lassen sich allgemeine Abgrenzungskriterien nicht aufstellen (Thode/Wirth/Kuffer-Schwenker, Praxishandbuch Architektenrecht, 2004, § 4 Rn 96). Schon deshalb liegen die Voraussetzungen einer tatsächlichen Vermutung hinsichtlich des Abschlusses eines Vertrages bei Erbringung von Architektenleistungen nicht vor. Da zahlreiche Architektenleistungen Hoffungsinvestitionen in einer Vertragsanbahnungssituation sind, kann nicht ohne weiteres nach der Lebenserfahrung davon ausgegangen werden, dass ein Architekt nur aufgrund eines Auftrags plant (OLG Düsseldorf, Urteil vom 16.01.2003, 5 U 41/02, BauR 2003, 1251). Zum Teil wird im Gegenteil vertreten, dass bei großen Bauvorhaben eine Akquisitionsphase allgemein üblich ist (OLG Düsseldorf, Urteil vom 29.06.1999,

21 U 192/98, NJW-RR 2000, 19). Jedenfalls aber sind für die Beantwortung der Frage, ob ein Werkvertrag durch konkludente Willenserklärungen zu Stande gekommen ist, alle Umstände des Einzelfalls zu ermitteln und zu berücksichtigen (Kniffka/Koeble, Kompendium des Baurechts, 2. Aufl., 2004, 12. Teil, Rn 9). Da einerseits ein Bauwilliger im Regelfall von einer Vergütungserwartung des Architekten als selbstständiger Gewerbetreibender ausgehen muss, andererseits der Auftraggeber zur Durchsetzung seiner Gewährleistungsansprüche bei mangelhaften Architektenleistungen auf den Bestand schuldrechtlicher Beziehungen angewiesen ist, kann die Inanspruchnahme von Diensten eines Architekten oder Ingenieurs aus Sicht eines objektive Beobachters in aller Regel als – zumindest stillschweigende – Erteilung eines Architektenauftrags verstanden werden (BGH, Urteil vom 09.04.1987, VII ZR 266/86, NJW 1987, 2742; Senat, Urteil vom 20.08.2001, 23 U 214/00, BauR 2002, 1726; OLG Stuttgart, Urteil vom 12.12.1996, 10 U 130/96, BauR 1997, 681; OLG München, Urteil vom 11.10.1995 – 27 U 12/95, NJW-RR 1996, S. 341; OLG Hamm, Urteil vom 15.03.1995, 12 U 137/94, NJW 1996, 83; OLG Düsseldorf, Urteil vom 05.06.1992 – 22 U 251/91, BauR 1993, 103; Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, 6. Aufl., § 1, Rn 8, 9). Dies gilt uneingeschränkt dann, wenn der Auftraggeber an den Architekten herantritt und ihn ausdrücklich zur Erbringung von Planungsleistungen

27

aufgefordert, von ihm nach Vorlage der Pläne Änderungen verlangt oder die Architektenleistung verwertet (OLG Celle, Urteil vom 09.11.00, 14 U 14/00, BauR 2001, 1135; OLG Oldenburg, Urteil vom 17.12.1986, 3 U 201/86, BauR 1998, 620; Werner/Pastor, a.a.O., Rn. 615). Auch der Umfang der Leistungen kann ein Indiz für die Beauftragung sein.

Der Kläger hat im vorliegenden Fall - insoweit unstreitig - eine fotografische und zeichnerische Bestandsaufnahme vorgenommen und sodann sukzessive drei jeweils umfangreiche Entwurfspläne gefertigt, in die - auch insoweit unstreitig - die Ablehnung einer zunächst geplanten Zinkbedachung durch die Beklagten, eine zeichnerische Vorgabe der Beklagten in Form einer Handskizze mit zwei "Türmchen" und drei Gauben (Anlage K 7 AB), ein Hinweis auf ein Vergleichsobjekt der Familie S in der näheren Umgebung (Anlage K 7, dort Lichtbild 33) und weitere Änderungswünsche der Beklagten hinsichtlich der "Seebauten" - eingeflossen sind. Der Kläger hat zudem - auch insoweit unstreitig - den Beklagten zu 1. am 08.12.2005 zu einer Besprechung mit der Bauverwaltung begleitet, wobei die Beklagten hierzu selbst vortragen, dass es ihr Ziel gewesen sei, die behördliche Ansicht zur technischen, baulichen bzw. baurechtlichen Machbarkeit von Umbau- bzw. Ausbaumaßnahmen im Außenbereich zu erfahren, wozu die seitens des Klägers gefertigten Zeichnungen gedient hätten. Dieser Behördentermin hat zunächst - auch insoweit unstreitig - zu einer positiven Bewertung der vorgestellten Planung des Klägers durch die Baubehörde gemäß E-Mail vom 13.12.2005 und zur behördlichen Empfehlung der Einreichung eines Antrages auf Baugenehmigung (als Nachtrag zu der den Voreigentümern erteilten Baugenehmigung) geführt. Aus alledem ergibt sich der rechtsgeschäftliche Wille der Beklagten zu 2, die vom Kläger erbrachten Leistungen als vertraglich geschuldete Leistungen entgegenzunehmen.

28

Keine der von der Beklagten zu 2. vorgetragenen tatsächlichen Umstände sind demgegenüber geeignet, die wirksame Erteilung eines Planungsauftrags in Frage zu stellen. Soweit die Beklagte zu 2. einwendet, vor der Entscheidung habe eine "längere Überlegungsphase und ggf. Besprechung mit mehreren Architekten und anderen Fachleuten ohne den Anfall von Planungskosten im fünfstelligen Eurobereich vergehen sollen", lag es an ihr, eine Vereinbarung mit dem Kläger darüber zu treffen, dass seine Leistungen außerhalb einer vertraglichen Bindung (d.h. als Akquisition) und auch ohne Entgelt zu erbringen seien. Leistungen eines Architekten oder Ingenieurs sind für den Bauwilligen auch und gerade dann von besonderem Interesse, wenn er vom Ergebnis der Planungstätigkeit erst seine Entscheidung über den Erwerb des Baugrundstücks oder die Durchführung und Förderung des Bauvorhabens abhängig machen will (BGH, Urteil vom 09.04.1987, VII ZR 266/86, NJW 1987, 2742). Dem Auftraggeber steht es zwar frei, seine Vergütungspflicht für vertragsgemäß erbrachte Planungsleistungen vom Eintritt zukünftiger Ereignisse abhängig zu machen; eine solche Abrede berührt jedoch das Zustandekommen des Vertrages als solchem nicht, sondern setzt ihn gerade voraus (BGH, Urteil vom 14.03.1996, VII ZR 75/95, BauR 1996, 414; BGH, Urteil vom 30.04.1992, VII ZR 78/91, BauR 92, 670, 671; BGH, Urteil vom 28.03.1985, VII ZR 180/84, NJW 1985, 2830; Werner/Pastor aaO., Rn. 619).

29

Auch § 125 BGB steht der Wirksamkeit derartiger Vereinbarungen nicht entgegen, weil der Architektenvertrag nach allgemeiner Auffassung keiner bestimmten Form bedarf und deshalb auch durch mündliche Abrede zustande kommen kann (OLG München, Urteil vom 16.01.1990, 9 U 4275/89, BauR 1991, 650; OLG Stuttgart, Urteil vom 17.03.1989, 2 U 147/88, NJW 1989, 2402; Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a.a.O., § 1 HOAI, Rn. 7; Werner/Pastor aaO., Rn. 611). Der aus den o.a. Umständen gerechtfertigten Annahme, dass hier ein Architektenvertrag zunächst mündlich geschlossen worden ist, steht auch nicht entgegen, dass der Kläger der Beklagten zu 2. später den Entwurf eines auf den 15.11.2005 datierten Architektenvertrages (35 ff. GA) vorgelegt hat. Im folgenden hat die Beklagte zu 2. den Kläger noch einen dritten Entwurf (u.a. wunschgemäß ohne die Seebauten) fertigen lassen, der dann Gegenstand eines Behördengesprächs des Klägers (im Beisein des Beklagten zu 1.)

30

war, wobei die Beklagte zu 2. - nach ihrem ausdrücklichen Vortrag - damit das Ziel verfolgte, die behördliche Ansicht zur technischen/baurechtlichen Machbarkeit von Umbau- bzw. Ausbaumaßnahmen im Außenbereich zu erfahren. Dass es sich dabei nicht um eine allgemeine Klärung, vielmehr eine sehr konkrete Klärung aufgrund des vom Kläger erstellten bzw. gegenüber den beiden vorangegangenen Entwürfen nach ihren Wünschen modifizierten Planungsentwurfs handelte, wird damit von der Beklagten zu 2. zugestanden.

b. 31

Die Entgeltlichkeit der vom Kläger vertragsgemäß erbrachten Architektenleistungen folgt aus § 632 Abs. 1 BGB. Eine Vergütung gilt nach § 632 Abs. 1 BGB als stillschweigend vereinbart, wenn die Herstellung des Werkes nach den Umständen nur gegen eine Vergütung zu erwarten ist. Die Umstände, nach denen Architektenleistungen nur gegen Vergütung zu erwarten sind, muss der Architekt darlegen und beweisen. Die Tatsachen, auf die der Auftraggeber eines Architektenvertrages seinen Einwand stützt, er habe sich mit dem Architekten darauf geeinigt, dass der Architekt seine Leistung unentgeltlich habe erbringen wollen, muss der Auftraggeber beweisen (BGH Urteil vom 24.6.1999, VII ZR 196/98, NJW 1999, 3554; BGH Urteil vom 5.6.1997, VII ZR 124/96, BGHZ 136, 33; BGH Urteil vom 9.4.1987, VII ZR 266/86, BauR 1987, 454). Dabei ist davon auszugehen, dass jedenfalls umfangreichere Architektenleistungen regelmäßig nur gegen Entgelt erbracht werden, wobei umfangreichere Arbeiten des Architekten jedenfalls dann vorliegen, wenn er die Pläne der Leistungsphasen 1 und 2 anfertigt und die vorrausichtlichen Baukosten ermittelt (BGH Urteil vom 9.4.1987, VII ZR 266/86, NJW 1987, 2742; OLG Düsseldorf, Urteil vom 28.10.2005, 22 U 70/05, IBR 2006, 504; OLG Düsseldorf Urteil vom 13.8.1996, 22 U 212/95, NJW-RR 1998, 1317; OLG München Urteil vom 11.10.1995, 27 U 12/95, BauR 1996, 417; Locher/Koeble/Frik a.a.O. Einl., Rdn. 12; Korbion/Mantscheff/Vygen, a.a.O., § 1 Rdn. 12; Werner/Pastor, a.a.O. Rn. 620). Es bedarf dann einer eindeutigen Vereinbarung, wenn – ausnahmsweise - die Architektenleistung kostenfrei erbracht werden soll. Zwar ist es nicht ausgeschlossen, dass die Vertragsparteien den Vergütungsanspruch des Architekten von bestimmten Voraussetzungen wie etwa der Billigung seines Werks durch den Auftraggeber oder dem Eintritt noch ungewisser tatsächlicher Umstände abhängig machen, der Architekt also auf eigenes Risiko arbeiten und seine Leistungen zunächst unentgeltlich erbringen sollte (BGH, Urteil vom 09.04.1987,

VII ZR 266/86, NJW 1987, 2742; BGH, Urteil vom 28.03.1985, VII ZR 180/84, NJW 1985, 2830; KG, Urteil vom 26.06.1987, 4 U 2460/86, BauR 1988, 21; OLG Karlsruhe, Urteil vom 24.05.1984, 9 U 276/82, BauR 1985, 236;; Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a.a.O., § 1 HOAI, Rn. 11; Werner/Pastor aaO., Rn. 613 ff. mwN.). Damit ist aber der allgemeine Erfahrungssatz nicht aufgehoben, dass Architekten üblicherweise nur gegen Vergütung tätig werden (BGH, Urteil vom 09.04.1987, VII ZR 266/86, NJW 1987, 2742). Zu seiner Widerlegung bedarf es substantiiert darzulegender Anhaltspunkte dafür, dass sich die Vertragsparteien ausdrücklich oder stillschweigend auf eine Unentgeltlichkeit der Architektenleistungen verständigt haben, weil andernfalls die Fiktion des § 632 Abs. 1 BGB in ihr Gegenteil verkehrt würde; lediglich einseitige Vorstellungen des Auftraggebers genügen hierzu nicht (BGH a.a.O.).

Für eine ausdrückliche Vereinbarung der Unentgeltlichkeit der dem Kläger vertraglich übertragenen Leistungen ist die Beklagte zu 2., die insoweit die Darlegungs- und Beweislast trifft (BGH Urteil vom 24.6.1999, VII ZR 196/98, NJW 1999, 3554; BGH, Urteil vom 5.6.1997, VII ZR 124/96, BGHZ 136, 33; BGH Urteil vom 9.4.1987, VII ZR 266/86, BauR 1987, 454; Werner/Pastor aaO., Rn. 620 mwN.), hinreichende Darlegungen und Beweisantritte fällig geblieben.

Es fehlt bereits an der substantiierten Darlegung von Anhaltspunkten für eine Unentgeltlichkeit der umfangreichen Architektenleistungen des Klägers. Der 35

erstinstanzliche Vortrag der Beklagten zeigt keine tatsächlichen Umstände auf, aus denen auf einen entsprechenden einvernehmlichen Parteiwillen betreffend die Unentgeltlichkeit geschlossen werden könnte; auch ihrem Berufungsvorbringen lässt sich über allgemeine Wertungen hinaus hierzu nichts entnehmen. Das Klagebegehren ist nicht bereits deshalb ausgeschlossen, weil den vergütungspflichtigen Leistungen eines Architekten eine "Akquisitionsphase" vorgeschaltet wäre. Ein derartiges honorarfreies Leistungsstadium ergibt sich weder aus den Werkvertragsregeln des BGB noch aus den Bestimmungen der HOAI; es handelt sich vielmehr um einen in der Baurechtspraxis entwickelten Rechtsbegriff zur Kennzeichnung einer vorvertraglichen ("werbenden") Tätigkeit des Architekten mit dem Ziel, den Bauwilligen durch seine Leistungen zu beeindrucken und ihn auf diese Weise zu der lediglich erhofften künftigen Erteilung eines Architektenauftrags zu bewegen. Ein solcher Fall liegt hier nach den Ausführungen unter a. nicht vor.

Auch die bei den Beklagten offenbar bestehende Ungewissheit über die Realisierbarkeit des Bau- bzw. Umbauvorhabens ist kein Umstand, welcher der Vergütungspflicht der Beklagten zu 2. entgegenstehen könnte. Schon nach allgemeinen Grundsätzen kann ein Bauinteressent in Ermangelung entgegenstehender Absprachen nicht annehmen, dass ein Architekt Leistungen größeren Umfangs ohne vertragliche Grundlage erbringen wolle. Geht dessen Tätigkeit - wie hier - über geringfügige Arbeiten hinaus, so ist eine Vergütung im Sinne des § 632 BGB üblich, da ein Architekt oder Ingenieur grundsätzlich nicht bereit ist, derartig umfangreiche Leistungen lediglich aufgrund einer ungewissen Vergütungserwartung zu erbringen (BGH, Urteil vom 09.04.1987, VII ZR 266/86, NJW 1987, 2742, 2743; OLG Stuttgart, Urteil vom 17.03.1989, 2 U 147/88, NJW 1989, 2402; Knacke, BauR 90, 395, 399; Werner/Pastor, a.a.O., Rn. 622). Hier hat der Kläger indes

- insoweit unstreitig und auch von ihm durch Urkunden (AB) belegt -
Architektenleistungen größeren Umfangs erbracht.

Der Berufungseinwand der Beklagten, der Tatbestand des angefochtenen Urteils sei insoweit falsch, als sie eine vom Kläger bereits zeitlich nur unsubstantiiert behauptete Teilnahme an einem Beratungsgespräch mit einem niederländischen Reetdach-Fachunternehmen bestritten hätten, ist zwar zutreffend (vgl. 108 GA, vorletzter Absatz). Im Hinblick auf die übrigen, hinreichend belegten Leistungen des Klägers hat diese streitige Einzeltätigkeit nur untergeordneten Charakter; auch wenn man sie unberücksichtigt lässt, verbleibt ein unstreitiger und erheblicher Leistungsumfang des Klägers.

Der weitere Berufungseinwand der Beklagten, Verhandlungen mit der Behörde habe der Kläger nicht geführt, vielmehr habe er nur den Beklagten zu 1. zu einem informellen Gespräch bei der Bauverwaltung am 08.12.2005 begleitet, bei dem der Kläger die Beklagte zu 2. mangels Architektenvollmacht nicht vertreten können, verkennt, dass der Kreis K - jedenfalls zunächst - durch E-Mail vom 13.12.2005 eine Genehmigungsfähigkeit der im Gespräch und durch dem Kreis anschließend überlassene Planungsunterlagen vorgestellten Umgestaltung des Objekts in Aussicht gestellt hat. Auch wenn damit kein formeller Bauvorbescheid verbunden war, der Kreis vielmehr die Einreichung eines Nachtrages bei der Gemeinde angeregt hat, folgt aus dem unstreitigen Vorbringen der Parteien und der E-Mail der Behörde eine jedenfalls nicht unerhebliche Architektenleistung im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung des Behördengesprächs vom 08.12.2005.

Für die Frage der Entgeltlichkeit der vertragsgemäßen Architektenleistungen spielt es auch keine Rolle, dass die Realisierung eines Umbaus der vorhandenen Bausubstanz noch nicht feststand und die Unterlagen des Klägers den Beklagten lediglich als Grundlage für ihre Entscheidung dienen sollten, ob sich das Bauvorhaben überhaupt auf eine baurechtlich zulässige und wirtschaftlich rentable Weise durchführen lasse, weil auch zunächst nur begrenzte Architektenaufgaben in aller Regel nur gegen eine Vergütung erbracht werden (BGH Urteil vom 09.04.1987, VII ZR 266/86, NJW 1987,

2742; OLG Stuttgart, Urteil vom 17.12.1996, 10 U 130/96, BauR 1997, 681; KG, Urteil vom 26.06.1987, 4 U 2460/86, NJW-RR 1988, 21; Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a.a.O., § 1 HOAI, Rn. 8; Werner/Pastor a.a.O., Rn. 621).

Die Beklagte zu 2. hat zudem für ihre Behauptung angeblich vom Kläger zunächst unentgeltlich zu erbringender Architektenleistungen nur den Beklagten zu 1. als Zeugen angeboten (20 GA), der indes Partei des vorliegenden Verfahrens ist und dessen Vernehmung als Partei (auf eigenen Antrag) mangels Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 447, 448 ZPO nicht in Betracht kommt (vgl. auch Zöller-Greger, ZPO, 25. Auflage 2005, § 373, Rn 5 a mwN). 41

Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des BGH zur Frage der Beweisnot bei einem Vieraugengespräch (BGH, Beschluss vom 25.09.2003, 42

III ZR 384/02, NJW 2003, 3636; BGH Urteil vom 16.07.1998, I ZR 32/96, BGH NJW 1999, 363). Die vom BGH entschiedenen Fälle betrafen jeweils ein Vieraugengespräch, das die (ggf. zu vernehmende Partei) mit einem als Zeugen vernommenen (bzw. zu vernehmenden) Mitarbeiter der Gegenseite geführt hatte. Nur für einen solchen Fall hat der BGH im Rahmen der Überprüfung der Ermessensausübung im Sinne von § 448 ZPO ausgeführt, dass bei einer Konstellation, bei welcher der einen Partei ein Zeuge in der Person des Mitarbeiters zur Seite stehe, während die Gegenseite, die selbst die Verhandlungen geführt habe, sich auf keinen Zeugen stützen könne, eine (einseitige) Benachteiligung vorliegen könne, die zwecks Waffengleichheit die Anhörung der durch ihre prozessuale Stellung bei der Aufklärung des Vieraugengesprächs benachteiligte Partei erforderlich machen könne (vgl. auch Zöller-Greger, ZPO, 25. Auflage 2005, § 448, Rn 2/2a/4a mwN). Hier steht indes dem Kläger kein Mitarbeiter (oder sein sonstiger Dritter) als Zeuge zur Verfügung, so dass keine Benachteiligung der Beklagten im Rahmen der vorliegenden prozessualen Situation erkennbar ist. 43

c. 44

Die Honorarforderung des Klägers gemäss Rechnung vom 01.10.2006 ist - mit Ausnahme der Position "Entwurfsplanung, teilweise" begründet, somit in Höhe von 16.963,50 EUR. 45

Im Umfang der Begründetheit ist die Honorarrechnung prüffähig. Für die Frage der Prüffähigkeit der Rechnung betreffend die Phasen 1 und 2 ist das bisherige Fehlen einer Kostenberechnung unerheblich. Ob der Kläger eine Kostenberechnung in Ergänzung der Kostenschätzung erstellt hat, ist unerheblich, da der Architekt jedenfalls für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten für die Leistungsphasen 1-2 des § 15 Abs. 1 HOAI die Kosten nach der Kostenschätzung (Grundleistung bei der Vorplanung) ansetzen darf, solange die Kostenberechnung nicht vorliegt (vgl. Werner-Pastor, Der Bauprozess, 11. Auflage 2005, Rn 819/820 mwN; Kuffer/Wirth-Neumeister, Handbuch des Fachanwalts Bau- und Architektenrecht, 2006, 10. Kap., Rn 227; Seite 1301). 46

Unstreitig hat der Kläger die Grundlagenermittlung und Vorplanung gemäss den Leistungsphasen 1 und 2 des § 15 HOAI erbracht. Nicht schlüssig begründet hat er einen Anspruch auf Bezahlung der Entwurfsplanung gemäss Leistungsphase 3. Er ist in der Rechnung vom 06.03.2006 (7 GA) selbst noch von einem Leistungsstand "Grundlagenermittlung und Vorplanung", mithin bis einschließlich Leistungsphase 2, ausgegangen. Danach hat er unstreitig keine Architektenleistungen mehr erbracht. Die Beklagten haben in der Berufungsbegründung - unbestritten - darauf hingewiesen, dass mangels konkreter Einigung über die spätere Ausführung des Bauvorhabens es weder Anfragen noch Rückmeldungen von Handwerksunternehmen gegeben habe, die dem Kläger eine die Kostenschätzung konkretisierende Kostenberechnung nach DIN 276 ermöglicht hätten. Sonstige substantiierte Einwände der Beklagten zu 2. gegen die Höhe der Rechnung vom 01.10.2006 sind nicht erfolgt. 47

2. 48

Der Beklagten zu 2. stehen keine Gewährleistungsansprüche gegen den Kläger, insbesondere auch keine sich daraus ergebenden gegen die Honorarforderung des 49

Klägers aufrechenbare Schadensersatzansprüche wegen Mängeln der Architektenleistungen des Klägers zu. Der Einwand der Beklagten zu 2., die Leistungen des Klägers seien schon im Bereich der Grundlagenermittlung derart mangelhaft, dass sie für die Beklagten völlig wertlos seien, ist unbegründet (dazu unter a./b.); der Beklagten zu 2. steht gegen den Kläger auch kein aufrechenbarer Anspruch auf Schadensersatz wegen Verletzung einer Aufklärungspflicht zu (dazu unter c.).

a. 50

Die Beklagten wenden ein, der Kläger habe pflichtwidrig nicht bemerkt oder ignoriert und auch den von ihm eingeschalteten Statiker nicht darüber informiert, dass das vorhandene Objekt unübersehbar massiv (mit über Jahren gewachsenen Flecken von jeweils mehreren qm Größe) von gesundheitsgefährdendem Schwarzsimmel befallen und in seiner Bausubstanz vollständig (bzw. bei entsprechender Behandlung des Kellers jedenfalls bis OK Kellergeschoss) und zwar einschließlich tragender Konstruktion niederzulegen sei, wie sich aus dem Gutachten W & W vom 20.02.2006 ergebe. Dieser Vortrag reicht zur Begründung von Gewährleistungsansprüchen nicht aus. Es ist bereits nicht feststellbar, ob das Objekt zwischen 08/2005 und 02/2006 in einem identischen Zustand befunden hat, da der Kläger zutreffend darauf hinweist, dass das "Gutachten" Monate nach seiner Besichtigung erst im Februar 2006 erstellt worden ist. Bekanntermaßen birgt bereits ein Winter ohne hinreichende Heizung bzw. Lüftung für jedes Gebäude erhebliche Schimmelgefahren. Aus dem vom Kläger vorgelegten Fotostatus (Anlage K 5), die auch einige Fotografien von Innenräumen enthält, lassen sich jedenfalls erhebliche Schimmelflecken in dem von der Beklagten zu 2. behaupteten Umfang nicht erkennen.

Darüber hinaus ist das Gutachten W & W vom 20.02.2006 nicht geeignet, die Planungen des Klägers als mangelhaft zu bewerten. Der Kläger wendet zu Recht ein, dass ein Großteil seiner Planungen den teilweise sehr schlechten Zustand des vorhandenen Gebäudes berücksichtigt und eine Erneuerung der kompletten Außenwände im Erdgeschoss sowie des Daches vorgesehen hätten. Dieser Einwand wird bestätigt durch einen Vergleich der vom Kläger gefertigten Bestandspläne (Anlage K 10) mit dem letzten (dritten) Entwurf (Anlage K 9), wonach von der ursprünglich vorhandenen Bausubstanz (ab OK Kellergeschoss) nur noch eher geringe Bruchteile zur Weiterverwendung einbezogen worden sind. Dass für diesen eher geringen Umfang weiterbenutzter Teile der vorhandenen Bausubstanz keine andere Alternative als die vollständige Niederlegung ab Oberkante Kellergeschoss besteht, ist dem Vortrag der Beklagten nicht zu entnehmen.

b. 53

Der bereits in erster Instanz erhobene, im angefochtenen Urteil nicht beschiedene und mit der Berufung wiederholte Einwand der Beklagten, die Grundlagenermittlung des Klägers weise als weiteren schwerwiegenden Mangel die rechtliche Unmöglichkeit der Erlangung einer Baugenehmigung (im Außenbereich) auf, ist ebenfalls unbegründet. Unstreitig hat der Kläger seinen Entwurf auf der den Voreigentümern R am 13.03.2000 (im Außenbereich) genehmigten Entwurf des Architekten H P (betreffend ein Zweifamilienhaus mit ca. 400 qm beheizter Wohnfläche) unter Abänderung in ein Einfamilienhaus (mit Einliegerwohnung) aufgebaut. Davon sind alle Beteiligten im Behördengespräch vom 08.12.2005 und die Behörde jedenfalls auch noch in der E-Mail vom 13.12.2005 ausgegangen.

54

Der Vortrag der Beklagten, der (dritte) Entwurf des Klägers entspreche nicht den Voraussetzungen des zuvor bereits genehmigten Bauvorhabens und diesen Entwurf des Klägers im Wege eines "Nachtrages" zur erteilten Baugenehmigung genehmigen zu lassen, sei nach den für den Außenbereich einschlägigen öffentlichrechtlichen Bauvorschriften unmöglich, ist ebenso unverständlich wie ihr Vortrag, der (dritte) Entwurf des Klägers wäre - nach angeblicher nachträglicher Änderung der Rechtsauffassung der Behörde nach der E-Mail vom 13.12.2005 - nunmehr von der zuständigen Baubehörde abgelehnt worden. Selbst wenn die zunächst vorgesehene

55

verwaltungsrechtliche Verfahrensweise (Nachtrag zur Baugenehmigung im Außenbereich) von der Baubehörde nicht mehr akzeptiert werden sollte, berührt dies den Vergütungsanspruch des Klägers für die Grundlagenermittlung und Vorplanung nicht. Die Beklagten tragen im übrigen nicht einmal ansatzweise vor, dass (und ggf. warum) der letzte (dritte) Entwurf des Klägers materiellrechtlich dem öffentlichen Baurecht (ggf. im Außenbereich) widersprochen haben könnte. Es ist davon auszugehen, dass die Beklagte zu 2. Bestandsschutz im Rahmen eines vorhandenen, dort früher genehmigten Altbaubestandes hatte.

c. 56

Der Berufungseinwand der Beklagten, dem Kläger falle zudem ein Verstoß gegen eine Aufklärungspflicht als vertragliche Nebenpflicht zur Last, da nach seiner überschlägigen Kostenschätzung nach DIN 276 für Umbau und Erweiterung des bestehenden Gebäudes sich Kosten von ca. 1,5 Mio. EUR (zzgl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer) neben den Anschaffungskosten von 0,5 Mio. EUR, somit insgesamt Kosten von insgesamt mindestens 2,0 Mio. EUR, ergeben hätten und - unabhängig von Art und Qualität eines Umbaus bzw. Neubaus - sich für das am Rande eines Gewerbegebietes gelegene Objekt aufgrund sämtlicher wertbestimmenden Faktoren allenfalls ein Verkehrswert von ca. 1,0 Mio. EUR am Immobilienmarkt realisieren lasse, ist ebenfalls unbegründet.

57

aa. 58

Der Architekt bewegt sich zwar als Planer nicht in einem "wirtschaftlich freien Raum" (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 11.06.1986, 25 U 237/85, BauR 1987, 464; OLG Naumburg, Urteil vom 08.11.1995, 6 U 153/95, BauR 1996, 889). Die Berücksichtigung der finanziellen und wirtschaftlichen Interessen des Bauherrn gehört auch dann zu den vertraglichen Pflichten des Architekten, wenn dies nicht (ausdrücklich) vertraglich vereinbart worden ist. Dementsprechend ist der Architekt verpflichtet, ihm einseitig vom Auftraggeber gemachte Kostenvorgaben bzw. ihm sonst bekannte oder sich aus dem Zweck des Bauvorhabens (z.B. Renditeobjekt) ergebende Kostenvorstellungen des Auftraggebers angemessen zu berücksichtigen (BGH, Urteil vom 24.06.1999, VII ZR 196/98, BauR 1999, 1319; BGH, Urteil vom 22.01.1998, VII ZR 259/98, BauR 1998, 354;; vgl. auch: Kuffer/Wirth-Neumeister, Handbuch des Fachanwalts Bau- und Architektenrecht, 2006, 10. Kap., Rn 113/158 mwN).

59

Der Architekt ist indes nicht der allgemeine Wirtschafts- oder Finanzberater des Auftraggebers. Dem Kläger ist hier durch die Beklagte keinerlei Kostenvorgabe für den von der Beklagten zu 2. gewünschten umfangreichen Umbau des Objekts gemacht worden. Insoweit traf den Kläger hier keine Pflicht, auf ein Missverhältnis zwischen der Summe aus Anschaffungs- und Umbaukosten und anschließend ggf. erzielbarem Verkehrswert hinzuweisen. Die Angaben der Beklagten zu dem nach Umbau ggf. erzielbaren Verkehrswert sind schon insoweit unsubstantiiert und unzureichend, als nicht einmal der reine Bodenwert (Verkehrswert bzw. Bodenrichtwert des Gutachterausschusses) mitgeteilt wird. Zudem bestehen weitere Bedenken gegen die notwendige Substantiierung ihres Sachvortrages, soweit sie vortragen, der ggf. erzielbare Gesamtverkehrswert von Grund und Boden belaufe sich - und zwar vollständig unabhängig von Art, Umfang und Güte der Umbaumaßnahmen und dem Gebäudewert der dabei geschaffenen bzw. wesentlich umgestalteten Aufbauten - auf maximal 1,0 Mio. EUR.

60

Im vorliegenden Fall handelte es sich auch nicht um eine Renditeobjekt, bei dem weitergehende Pflichten des Architekten zu einer wirtschaftlichen bzw. kostenbezogenen Beratung unter Umständen in Betracht kommen konnten. Vielmehr hat die Beklagte zu 2. den streitgegenständlichen Grundbesitz mit seinen außergewöhnlichen Besonderheiten (Grundstücksgröße von rund 35.000 qm mit See, über Jahre leerstehender Altbau mit ca. 480 qm Nutzfläche) nach ihrem eigenen Sachvortrag erworben, um dort zu einem späteren Zeitpunkt mit ihrer Familie einen neuen Lebensmittelpunkt zu finden. Renditeüberlegungen standen daher bei diesem

61

Grundbesitz bereits nach eigenem Vortrag der Beklagten nicht im Vordergrund, traten vielmehr hinter subjektive Einschätzungen der Geeignetheit des Grundbesitzes mit außergewöhnlichen Merkmalen zu späteren Wohnzwecken zurück. Den Beklagten war auch - spätestens im Rahmen der vorläufigen Kostenschätzung als Anlage zum Entwurf des Architektenvertrages vom 15.11.2005 (43 GA) - bekannt, dass der Kläger Baukosten von rund 1,5 Mio EUR zzgl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer veranschlagte. Nicht der Kläger, sondern vielmehr die Beklagte zu 2. traf eine Pflicht zur Erteilung eines Hinweises an den Kläger zwecks sofortiger Einstellung weiterer Architektenleistungen und -bemühungen, wenn sie - unter Berücksichtigung ihres offensichtlich subjektiven Affektionsinteresses an dem Objekt und dessen Umbau zu einem "Traumhaus am See" - insoweit ein Missverhältnis zwischen Anschaffungs- und Umbaukosten und anschließend erzieltm Verkehrswert erkannt haben sollte oder hätte erkennen können.

Warum der Kläger verkehrswertbestimmende Faktoren von Grund und Boden besser bzw. zuverlässiger als die Beklagten hat erkennen können, tragen die Beklagten nicht vor. Dass ein schlossähnliches Objekt mit mehr als 400 qm beheizter Wohnfläche gemäß eigener Handskizze der Beklagten (Anlage K 7, BA, vgl. auch das dem Kläger aufgezeigte Vergleichsobjekt mit Reetdach, Anlage K 5, dort Lichtbild 33) jedenfalls nicht ohne weiteres für einen Betrag unter 0,5 Mio. EUR zu erstellen war, lag auf der Hand. Selbst wenn man - berufsbedingt - eine überlegene Sachkenntnis von konkreten wertbildenden Faktoren für den Verkehrswert von Grundstücken bzw. Gebäuden etc. beim Kläger unterstellt, folgt daraus keine Pflicht, die Beklagten als Auftraggeber zur wirtschaftlichen Überprüfung ihrer beabsichtigten (auch erheblich subjektiv geprägten) Entscheidungen im Rahmen des Kaufs und des Umbaus einer älteren Immobilie zu drängen. Dies gilt schon deswegen, weil die Beklagte zu 2. nach ihrem Vorbringen ein Grundstück in eher mäßiger Lage mit einem - jedenfalls nach ihren nunmehrigen Behauptungen im vorliegenden Verfahren - angeblich bis auf den Keller völlig "niederzulegenden" Gebäude für immerhin 0,5 Mio. EUR erworben hat.

bb.

Jedenfalls ist die Beklagte zu 2. im Rahmen der Kausalität dafür darlegungs- und beweispflichtig geblieben, dass sie ihre Wünsche betreffend das Objekt nach einem solchen Hinweis des Klägers aus wirtschaftlichen Gründen geändert hätte.

4.

Nach fruchtlosem Ablauf der den Beklagten mit Anwaltsschreiben 14.06.2006 bis zum 30.06.2006 und mit weiterem Anwaltsschreiben vom 12.10.2006 bis zum 27.10.2006 gesetzten Zahlungsfrist kann der Kläger aus §§ 286, 288 BGB Zinsen in gesetzlicher Höhe beanspruchen.

II.

Die zulässige Berufung des Beklagten zu 1. ist begründet, da ein Vertrag zwischen ihm und dem Kläger nicht zustande gekommen ist.

Der Annahme eines Vertragsschlusses steht bereits der - unstrittige - Umstand entgegen, dass der Kläger bis zum 13. Januar 2006 (Anlage K 16, AB) jedwede Schriftstücke und auch den Vertragsentwurf an die Beklagte zu 2. (als unstrittige Eigentümerin des Grundbesitzes) gerichtet hat. Erst das auf erneute Kontaktaufnahme bzw. Verständigung gerichtete Schreiben vom 14.04.2006 (K 17) ist dann erstmals an beide Beklagten als Eheleute gerichtet. Bereits daraus folgt, dass der Kläger selbst von Beginn an (vgl. auch den Bestandsplan vom 19.08.2005, Anlage K 10, der die Beklagte zu 2. als Bauherrin ausweist) davon ausgegangen ist, dass ein Architektenvertrag ausschließlich mit der Beklagten zu 2. zustande kommen sollte, nicht aber mit dem Beklagten zu 1.. Auch wenn die Gespräche vom Kläger unstrittig zu einem größeren Teil mit dem Beklagten zu 1. geführt worden sind und der Beklagte zu 1. an der Planung des Bauvorhabens der Beklagten zu 2. (wie auch bei seinem Auftritt bei der Bauverwaltung) "dominant" mitgewirkt hat, genügen solche Äußerlichkeiten jedenfalls nicht, um allein deswegen von einer vertraglichen Mitverpflichtung des Beklagten zu 1.

ausgehen zu können. Es fehlt insoweit bereits an einem auf die Person des Beklagten zu 1. bezogenen Rechtsbindungswillen des Klägers, der ausweislich der von ihm selbst erstellten Unterlagen nur mit der Beklagten zu 2. einen Vertrag schließen wollte (und auch - wie oben bereits ausgeführt - mündlich geschlossen hat).

Insoweit kann auch dahinstehen, ob und ggf. ab welchem Zeitpunkt dem Kläger die eigentums- und güterrechtliche Situation bekannt geworden ist und wie diese für die Frage der Passivlegitimation rechtlich zu bewerten ist. 70

C. 71

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs.1, 92 Abs. 1, 97 Abs. 1, 100 ZPO. 72

D. 73

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 74

E. 75

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 25.429,43 EUR festgesetzt. 76

F. 77

Zur Zulassung der Revision besteht kein Anlass. 78
