

BGH schränkt Koppelungsverbot ein: Das Koppelungsverbot gilt nicht, wenn der Grundstückserwerber selbst an den Architekten mit der Bitte um Vermittlung eines Grundstücks herantreten ist und dem Architekten die Beauftragung von Architektenleistungen bereits vor dessen Erwerb in Aussicht gestellt hat, Urteil vom 25. Oktober 2008 - VII ZR 174/07

1. Der Ausgangspunkt

Hintergrund der kürzlich ergangenen Entscheidung des BGH ist dessen ständige Rechtsprechung, wonach eine Vereinbarung unwirksam ist, durch die der Erwerber eines Grundstücks sich im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichtet, bei der Planung oder Ausführung eines Bauwerks auf dem Grundstück die Leistungen eines bestimmten Ingenieurs oder Architekten in Anspruch zu nehmen, sog. „Koppelungsverbot“ (st. Rspr. seit BGH, Urteil vom 10. April 1975 - VII ZR 254/73). Regelmäßig waren daher Architektenverträge, die im engen Zusammenhang mit einer vorherigen Grundstücksvermittlung durch den Architekten zustande gekommen waren, wegen Verstoßes gegen Art. 10 § 3 MRVG unwirksam. Von dieser strikten Rechtsprechung ist der BGH mit seinem jetzigen Urteil merklich abgerückt.

In dem entschiedenen Fall war der beklagte Grundstückserwerber auf der Suche nach einem geeigneten gewerblichen Baugrundstück und kam so in Kontakt zu dem klagenden Architekten. Der Architekt schlug daraufhin ein Grundstück vor und koordinierte die weiteren Kaufverhandlungen mit den Eigentümern. In der Folge erbrachte der Architekt einzelne Planungsleistungen aus den Leistungsphasen 1 bis 4 der HOAI (erste Entwurfsplanung, Bauvoranfrage) und verlangte vom Erwerber für die weitere Zusammenarbeit eine Beauftragung sämtlicher Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 9 der HOAI. In kurzer Folge wurden sodann der vom Architekten gewünschte Architektenvertrag sowie anschließend der Grundstückskaufvertrag abgeschlossen. Der Architekt machte mit seiner Klage schließlich einen Honoraranspruch aus dem später nicht durchgeführten Architektenvertrag geltend.

2. Die Entscheidung

Der BGH hat jetzt auf Revision des klagenden Architekten entschieden, dass der abgeschlossene Architektenvertrag dann nicht nach Art. 10 § 3 MRVG unwirksam ist, wenn ein Bauwilliger an einen Architekten mit der Bitte herantritt, ein

passendes Grundstück für ein bestimmtes Projekt zu vermitteln und ihm gleichzeitig in Aussicht stellt, ihn im Erfolgsfall mit Architektenleistungen in Bezug auf die Bebauung des Grundstücks zu beauftragen.

Zwar bekräftigt der BGH im Grundsatz seine bisherige Rechtsprechung, dass jede Verpflichtung des Erwerbers zur Inanspruchnahme von Ingenieur- oder Architektenleistungen, ohne die er rechtlich oder tatsächlich das Grundstück nicht hätte erwerben können, im Sinne des Koppelungsverbots im Zusammenhang mit dem Erwerb des Baugrundstücks steht. Ebenso greife das Koppelungsverbot grundsätzlich auch dann ein, wenn ein Architekt den Nachweis eines zum Verkauf stehenden Baugrundstücks von der Verpflichtung des Interessenten zur Erteilung eines entsprechenden Auftrags abhängig mache.

Jedoch hält der BGH nicht uneingeschränkt an dem der bisherigen Rechtsprechung zugrunde liegenden weiten Verständnis des Koppelungsverbots fest und tritt jetzt seiner in der Entscheidung vom 10. April 1975 vertretenen Auffassung entgegen, in der er es noch als unerheblich angesehen hatte, dass die Initiative zu den Bemühungen des Architekten um ein geeignetes Grundstück von dem Erwerber ausgegangen war und dass der Architekt das Grundstück nicht selbst an der Hand hatte, sondern erst nach Erkundigungen dem Erwerber einen Makler benennen konnte, über den dieser dann das Grundstück erwarb.

Gesetzgeberisches Motiv des 1971 erlassenen Koppelungsverbotesei es gewesen, der Gefahr entgegenzuwirken, dass bei knappem Angebot an Baugrundstücken der Ingenieur oder Architekt, der Grundstücke an der Hand hat, eine monopolartige Stellung erwirbt, die nicht auf eigener beruflicher Leistung beruht, und dass eine berufsfremde Tätigkeit des Ingenieurs oder Architekten, die der des Maklers ähnlich ist, den Wettbewerb manipuliert. An diesem Gesetzeszweck müsse sich die Auslegung von Art. 10 § 3 MRVG orientieren, wobei zu berücksichtigen sei, dass eine zu weite Auslegung des Koppelungsverbots Gefahr laufe, in Konflikt mit der grundrechtlich verankerten Berufsfreiheit des Architekten gemäß Art. 12 Abs. 1 GG zu geraten. Vor diesem Hintergrund sei es geboten, Art. 10 § 3 MRVG nicht anzuwenden, wenn der Erwerber des Grundstücks den Architekten selbst veranlasst habe, ihm dieses zu vermitteln, und gleichzeitig die Beauftragung mit der Architektenleistung in Aussicht gestellt habe. Diese Konstellation sei auch nicht vergleichbar mit den Fällen, die den Erlass des Koppelungsverbots durch den Gesetzgeber veranlasst hätten. In erster Linie sollten Grundstückserwerber davor bewahrt werden, ihren Vorstellungen nicht entsprechende Architekten nur deshalb beauftragen zu müssen, weil diese zuvor - insbesondere im Zusammenhang mit der Erschließung von Bauland - Grundstücke an die Hand bekommen hatten.

Da das Berufungsgericht nicht die entscheidungserheblichen Sachverhaltsfeststellungen bezüglich der Vorstellungen der Parteien über den Umfang ihrer Zusammenarbeit getroffen habe, sei im konkreten Fall eine Sachverhaltsgestaltung denkbar, die von dem enger zu verstehenden Koppelungsverbot nicht erfasst

werde. Die Sache wurde daher an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Zur Frage einer eventuellen – in der Literatur zum Teil vertretenen – Verfassungswidrigkeit des Koppelungsverbots hat der BGH sich nicht weiter geäußert.

3. Fazit

Im Ergebnis bedeutet die Entscheidung des BGH eine sinnvolle Einschränkung des Koppelungsverbots, mit der eine wichtige Stärkung der Tätigkeit der Architekten verbunden ist. Im Gegensatz zur früheren Rechtsprechung des BGH richtet sich das Koppelungsverbot künftig nicht mehr gegen jede den Wettbewerb unter Architekten und Ingenieuren beeinträchtigende Bindung des Bauherrn, sofern diese mit dem Erwerb eines Grundstücks in Zusammenhang steht. Architekten und Ingenieure haben jetzt die Möglichkeit, nicht nur den Erwerb von Grundstücken zu vermitteln, sondern dürfen sich für den Fall des Erwerbs auch mit Planungsleistungen beauftragen lassen, wenn und soweit der Erwerber mit diesem Wunsch an den Architekten herangetreten ist.

Albert Hess / Karl-Hubert Menne

Weitere Informationen

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter der URL <http://www.heussen-law.de>

Herausgeber

Heussen Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB: 46524

Geschäftsführung:

RA Dr. Christof Schmidt

Verantwortlich i.S.d. MDStV und des Presserechts:

Dr. Jan Dittmann

Büro München:

Brienner Straße 9 / Amiraplatz
80333 München
Telefon: +49 (0) 89 29 09 7-0
Telefax: +49 (0) 89 29 09 7-200

Dr. Ulrich Keunecke

Büro Berlin:

Lise-Meitner-Straße 1
10589 Berlin
Telefon: +49 (0) 30 7009 49-10
Telefax: + 49 (0) 30 7009 49-89

Haftungsausschluss

Dieser Newsletter stellt ausgewählte Themen aus dem Bau- und Immobilienrecht im Überblick dar und ersetzt nicht die rechtliche Beratung im Einzelfall. Wir bitten um Ihr Verständnis dafür, dass wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Newsletter enthaltenen Angaben trotz sorgfältiger Recherche keine Haftung übernehmen.