DNotI
Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 7zr174_07
letzte Aktualisierung: 25.9.2008

BGH, 25.9.2008 - VII ZR 174/07

MRVG Art. 10 § 3; BGB § 134

Lockerung der BGH-Rechtsprechung zum Koppelungsverbotes für Architektenbindung

Tritt ein Bauwilliger an einen Architekten mit der Bitte heran, ein passendes Grundstück für ein bestimmtes Projekt zu vermitteln, und stellt er ihm gleichzeitig in Aussicht, ihn im Erfolgsfall mit den Architektenleistungen zu beauftragen, ist der in der Folge abgeschlossene Architektenvertrag nicht nach Art. 10 § 3 MRVG unwirksam. Ein Verstoß gegen das Koppelungsverbot liegt auch dann nicht vor, wenn der Architekt zu einem späteren Zeitpunkt die Vermittlung des Grundstücks davon abhängig macht, dass ihm der zuvor in Aussicht gestellte Architektenauftrag erteilt wird (Aufgabe von BGH, Urteil vom 10. April 1975 - VII ZR 254/73, BGHZ 64, 173).

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VII ZR 174/07

Verkündet am:
25. September 2008
Heinzelmann,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

MRVG Art. 10 § 3

Tritt ein Bauwilliger an einen Architekten mit der Bitte heran, ein passendes Grundstück für ein bestimmtes Projekt zu vermitteln, und stellt er ihm gleichzeitig in Aussicht, ihn im Erfolgsfall mit den Architektenleistungen zu beauftragen, ist der in der Folge abgeschlossene Architektenvertrag nicht nach Art. 10 § 3 MRVG unwirksam. Ein Verstoß gegen das Koppelungsverbot liegt auch dann nicht vor, wenn der Architekt zu einem späteren Zeitpunkt die Vermittlung des Grundstücks davon abhängig macht, dass ihm der zuvor in Aussicht gestellte Architektenauftrag erteilt wird (Aufgabe von BGH, Urteil vom 10. April 1975 - VII ZR 254/73, BGHZ 64, 173).

BGH, Urteil vom 25. September 2008 - VII ZR 174/07 - OLG Düsseldorf
LG Wuppertal

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Mai 2008 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Dressler und die Richter Prof. Dr. Kniffka, Bauner, Dr. Eick und Halfmeier

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 21. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 21. August 2007 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Kläger, ein Architekt, begehrt aus abgetretenem Recht der R. GbR (künftig: GbR), für die er tätig war, nach vorzeitiger Beendigung eines Architektenvertrags Vergütung für erbrachte und nicht erbrachte Leistungen. Im Revisionsverfahren streiten die Parteien im Wesentlichen darüber, ob der Architektenvertrag wegen Verstoßes gegen das Koppelungsverbot nach Art. 10 § 3 MRVG nichtig ist.

2 Der Beklagte suchte 1996 für sein Unternehmen nach einem geeigneten Baugrundstück. In diesem Zusammenhang kam es zum Kontakt zwischen den

Parteien. Das Berufungsurteil enthält keine Feststellungen dazu, welche Abreden zwischen den Parteien im Rahmen der Kontaktaufnahme getroffen wurden, insbesondere ob und wann dem Kläger die Beauftragung mit Architektenleistungen für das zu suchende Grundstück in Aussicht gestellt wurde.

3 Der Kläger schlug dem Beklagten ein Grundstück vor, das im Eigentum der Geschwister K. stand. 1996 oder 1997 arrangierte er ein erstes gemeinsames Gespräch der Parteien mit den über 75-jährigen Eigentümern, die an den Verkauf ihres Grundstücks zuvor nicht gedacht hatten. In der Folgezeit wurden alle weiteren Gespräche mit den Eigentümern ausschließlich vom Kläger geführt. Dieser stellte am 7. Oktober 1997 eine erste Bauvoranfrage und fertigte am 8. Juli 1998 einen ersten Planungsentwurf.

4 Mit Schreiben vom 3. Dezember 1999 teilte der Kläger dem Beklagten im Namen der GbR mit, dass er einer Beschränkung der Architektenleistungen für das geplante Bauvorhaben auf die Leistungsphasen 1 bis 4 des § 15 Abs. 2 HOAI nicht zustimmen könne und eine weitere Zusammenarbeit nur bei Erbringung der gesamten Leistungsphasen 1 bis 9 gemäß dem vorliegenden Entwurf eines Architektenvertrags erfolgen könne.

5 In der Folgezeit kamen die Parteien überein, dass das zu erwerbende Grundstück geteilt werden solle. Die Eigentümer stimmten am 19. Februar 2000 einer Teilung zu. Der Kläger bemühte sich für die Eigentümer um eine Vermarktung auch der zweiten Grundstückshälfte.

6 Mit Architektenvertrag vom 21. Februar 2000 beauftragte der Beklagte die GbR mit den Leistungsphasen 1 bis 9 des § 15 Abs. 2 HOAI für das geplante Bauvorhaben. Am 3. Mai 2001 schlossen der Beklagte und die Geschwister K. in Anwesenheit des Klägers einen notariellen Kaufvertrag über das Grundstück. Nachdem der Beklagte mit der Kaufpreiszahlung in Verzug geraten war,

verfasste der Kläger unter dem 5. August 2001 für die Geschwister K. ein Mahnschreiben an den Beklagten.

7 Der Beklagte kündigte den Architektenvertrag mit Schreiben vom 15. Juli 2002. Von der Bebauung des Grundstücks nahm er Abstand.

8 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat dem Kläger lediglich 990,97 € aus ungerechtfertigter Bereicherung zuerkannt und hat im Hinblick auf die Frage, ob Art. 10 § 3 MRVG verfassungsgemäß ist, die Revision zugelassen. Mit diesem Rechtsmittel verfolgt der Kläger seinen Honoraranspruch in Höhe von noch 42.897,41 € nebst Zinsen weiter.

Entscheidungsgründe:

9 Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

10 Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung in BauR 2008, 546 und OLGR 2008, 107 veröffentlicht ist, hält den Architektenvertrag vom 21. Februar 2000 wegen Verstoßes gegen das in Art. 10 § 3 MRVG normierte Verbot der Koppelung von Grundstückserwerb und Architektenbindung für nichtig. Nach dieser Vorschrift ist eine Vereinbarung unwirksam, 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.

11 Einen solchen Zusammenhang zwischen Grundstückserwerb und Architektenvertrag hat das Berufungsgericht bejaht. Für den Beklagten habe objektiv der berechtigte Eindruck bestanden, der Kläger habe das Grundstück an der Hand. Aufgrund der allein vom Kläger mit den Geschwistern K. geführten Gespräche habe jener zwangsläufig eine engere Beziehung zu den Grundstückseigentümern gewonnen, was sich auch daran zeige, dass er die zweite Hälfte des Grundstücks eigenverantwortlich im Auftrag der Eigentümer zum Verkauf angeboten habe. Eine gewisse Einflussmöglichkeit des Klägers auf die Geschwister K. offenbare sich auch in der Tatsache, dass der Kläger sich intensiv um die Bebaubarkeit des Grundstücks durch Sicherung der Erschließung gekümmert, dem Beklagten den notariellen Kaufvertrag übersandt, dem Notartermin über die Eintragung der Grunddienstbarkeit bezüglich der Entwässerung und Veräußerung des Grundstücks beigewohnt sowie - wenn auch nach Abschluss der maßgeblichen Verträge - für die Eigentümer ein Mahnschreiben an den Beklagten verfasst habe. In Kenntnis dieses Näheverhältnisses habe der Beklagte das Schreiben vom 3. Dezember 1999 objektiv dahin verstehen müssen, dass sich die darin angesprochene weitere Zusammenarbeit auch auf den Verkauf des Grundstücks beziehe, da ein vernünftiger Grund, die Teilbeauftragung abzulehnen, nicht bestanden habe. Dass der Kläger auf dem Vollauftrag beharrt habe, habe aus Sicht des Beklagten den Schluss nahegelegt, dass der Kläger ein gewisses Druckmittel in Form der Einflussnahme auf den Grundstücksverkauf habe.

II.

12 Das hält im Ausgangspunkt der rechtlichen Überprüfung nicht stand. Die Feststellungen des Berufungsgerichts tragen nicht die Annahme, es liege ein

Verstoß gegen das Koppelungsverbot vor. Auf die Zulassungsfrage, ob das Koppelungsverbot verfassungswidrig ist, kommt es daher nicht an.

13 1. Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Baugrundstücks steht nach bisheriger ständiger Rechtsprechung des Senats jede Verpflichtung des Erwerbers zur Inanspruchnahme von Ingenieur- oder Architektenleistungen, ohne die er rechtlich oder tatsächlich das Grundstück nicht hätte erwerben können (BGH, Urteil vom 24. Juni 1982 - VII ZR 253/81, BauR 1982, 512, 513 = ZfBR 1982, 219; Urteil vom 10. April 1975 - VII ZR 254/73, BGHZ 64, 173, 176). Ein Zusammenhang im Sinne des Gesetzes ist auch dort anzunehmen, wo das Verhalten des Architekten unter Berücksichtigung aller objektiv erkennbaren Begleitumstände als eine auf die Architektenbindung gerichtete Willenserklärung zu verstehen ist und der Erwerber das auch so aufgefasst hat (BGH, Urteil vom 26. Februar 1981 - VII ZR 30/80, BauR 1981, 295, 296 = ZfBR 1981, 141; Urteil vom 25. September 1978 - VII ZR 292/77, BauR 1978, 495, 496 = ZfBR 1978, 80). Grundsätzlich greift das Koppelungsverbot auch dann ein, wenn ein Architekt den Nachweis eines zum Verkauf stehenden Baugrundstücks von der Verpflichtung des Interessenten zur Erteilung eines entsprechenden Auftrags abhängig macht (BGH, Urteil vom 10. April 1975 - VII ZR 254/73, BGHZ 64, 173, 176; Urteil vom 25. September 1978 - VII ZR 292/77, BauR 1978, 495, 496 = ZfBR 1978, 80). Der Senat hat es dabei in seiner Entscheidung vom 10. April 1975 (aaO) als unerheblich angesehen, dass die Initiative zu den Bemühungen des Architekten um ein für den Interessenten geeignetes Grundstück von dem Interessenten ausgegangen ist und dass der Architekt das Grundstück nicht selbst an der Hand hatte, sondern erst nach Erkundigungen dem Interessenten einen Makler benennen konnte, über den dieser dann das Grundstück erwarb.

14 2. Nach dieser Rechtsprechung, der eine weite Auslegung des Art. 10 § 3 MRVG zugrunde liegt, wäre der Architektenvertrag vom 21. Februar 2000

wegen Verstoßes gegen das Koppelungsverbot nichtig. Rechtsfehlerfrei stellt das Berufungsgericht fest, dass der Beklagte aufgrund der äußeren Umstände einem psychologischen Zwang zum Abschluss eines Architektenvertrags mit dem Kläger ausgesetzt war und befürchtete, bei Nichtbeauftragung des Klägers das Grundstück zu verlieren. Die gegen diese tatrichterliche Würdigung gerichteten Verfahrensrügen der Revision hat der Senat geprüft, aber nicht für durchgreifend erachtet, § 564 Satz 1 ZPO.

15 3. Gegen das Koppelungsverbot sind vor allem in neuerer Zeit in der Literatur erhebliche, insbesondere verfassungsrechtliche Bedenken geäußert worden: Die Gründe, die zu seiner Einführung im Jahre 1971 geführt hätten, seien überholt. Es verzerre den Wettbewerb und verstoße gegen Art. 3 und Art. 12 GG (vgl. nur Pauly, BauR 2006, 769; Werner, BauR 2006, 1602; Vygen, BauR 2008, 730, 731). Das Berufungsgericht hat daher die Revision zur Klärung der Frage, ob Art. 10 § 3 MRVG verfassungsgemäß ist, zugelassen.

16 4. Der Senat muss bei dem derzeitigen Verfahrensstand nicht darüber befinden, ob Art. 10 § 3 MRVG - insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung der tatsächlichen Rahmenbedingungen - verfassungsgemäß ist. Er hält an dem der bisherigen Rechtsprechung zugrunde liegenden weiten Verständnis des Koppelungsverbots nicht uneingeschränkt fest. Auf dieser Grundlage erscheint es nach den vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen möglich, dass eine Fallgestaltung vorliegt, die von dem enger zu verstehenden Koppelungsverbot nicht erfasst wird. Insoweit bedarf es noch weiterer Feststellungen durch das Berufungsgericht.

17 a) Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, war Hintergrund des Gesetzes, dass in den Jahren vor seinem Erlass Grundstückseigentümer, die zur Baureifmachung ihres Geländes die Dienste eines Architekten in Anspruch

genommen hatten, diesem zusätzlich die Vermittlung der Veräußerung des Baugrundstücks an bauwillige Käufer überließen und sich im Gegenzug bereiterklärten, die Grundstücke nur mit Architektenbindung zu veräußern. Dadurch gewannen Architekten häufig eine starke Stellung und die Erwerber sahen sich wegen der zu diesem Zeitpunkt vorherrschenden Knappheit an Grundstücken genötigt, einen bestimmten Architekten unabhängig von dessen fachlichen Eigenschaften und stilistischen Vorstellungen zu beauftragen (vgl. Korbion/ Mantscheff/Vygen-Vygen, HOAI, 6. Auflage, Art. 10 § 3 MRVG Rdn. 1). Mit dem 1971 erlassenen Koppelungsverbot wollte der Gesetzgeber der Gefahr entgegenwirken, 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 (BT-Drucks. VI/1549, S. 14, 15; BGH, Urteil vom 10. April 1975 - VII ZR 254/73, BGHZ 64, 173, 175). Es sollten der Leistungswettbewerb geschützt und die Wahlmöglichkeit des Käufers erhalten werden (BT-Drucks. VI/1549, S. 14, 15).

18 b) An diesem Gesetzeszweck muss sich die Auslegung von Art. 10 § 3 MRVG orientieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass jedenfalls eine zu weite Auslegung des Koppelungsverbots Gefahr läuft, in Konflikt mit der dem Architekten durch Art. 12 Abs. 1 GG garantierten Berufsfreiheit zu geraten. Vor diesem Hintergrund ist es geboten, Art. 10 § 3 MRVG nicht anzuwenden, wenn der Erwerber des Grundstücks den Architekten selbst veranlasst hat, ihm dieses zu vermitteln, und gleichzeitig die Beauftragung mit der Architektenleistung in Aussicht gestellt hat.

19 aa) Diese Konstellation ist nicht vergleichbar mit den Fällen, die den Erlass des Koppelungsverbots veranlasst haben. Der Gesetzgeber wollte in erster

Linie Grundstückserwerber davor bewahren, 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; die Architektenwahl der Erwerber sollte durch diesen Umstand nicht beeinflusst werden. Dagegen standen dem Gesetzgeber nicht solche Fälle vor Augen, in denen, wie möglicherweise hier, der Erwerber dem Architekten schon im Zusammenhang mit der Bitte, ein passendes Grundstück für ein bestimmtes Projekt zu vermitteln, in Aussicht stellt, ihn im Erfolgsfall mit den Architektenleistungen zu beauftragen. Gibt der Erwerber in dieser Weise zu erkennen, dass er Grundstück und Architektenleistung aus einer Hand erhalten will, bedarf er des Schutzes durch das Koppelungsverbot nicht. Denn dann hat er den Architekten seines Vertrauens bereits gewählt, auch wenn sich dies noch nicht im Abschluss eines Architektenvertrags manifestiert hat.

20 Auch der Wettbewerb wird nicht beeinträchtigt, da der Erwerber den Architekten nicht deswegen beauftragt, weil das Grundstück anders nicht zu bekommen ist, sondern aufgrund seiner freien Entscheidung, die er bereits im Rahmen der Grundstückssuche getroffen hat. Soweit der Architekt sich einen Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Architekten dadurch verschafft, dass er sich zu der vom Auftraggeber gewünschten Vermittlungsleistung bereiterklärt, liegt darin ein im Rahmen des Konkurrenzkampfes legitimes Verhalten und keine vom Gesetz missbilligte Manipulation des Wettbewerbs, da der Architekt lediglich eine zusätzliche Leistung übernimmt, ohne eine überlegene Stellung gegenüber dem Grundstückserwerber einzunehmen und auszunutzen.

21 bb) Macht der Architekt zu einem späteren Zeitpunkt die Vermittlung des von ihm ausgesuchten Grundstücks davon abhängig, dass ihm der zuvor in Aussicht gestellte Architektenauftrag erteilt wird, gebietet es der von Art. 10 § 3

MRVG beabsichtigte Schutz der freien Architektenwahl und des Wettbewerbs nicht, einem in dieser Weise zustande gekommenen Vertrag die Wirksamkeit zu versagen. Die Freiheit, die einmal getroffene Wahl zu revidieren und einen anderen Architekten zu beauftragen, bedarf keines besonderen Schutzes. Eine Gefährdung des Wettbewerbs durch Manipulationen, die zu einer monopolartigen Stellung der Architekten, die Grundstücke an der Hand haben, führen können (vgl. BT-Drucks. VI/1549, S. 14, 15), besteht nicht, wenn der Architekt eine überlegene Stellung bezüglich des Grundstücks erst dadurch erwirbt, dass er den ihm vom Erwerber erteilten Auftrag zur Grundstückssuche ausführt.

22 5. Der Senat kann nicht beurteilen, ob nach diesen Grundsätzen ein Verstoß gegen das Koppelungsverbot nach Art. 10 § 3 MRVG vorliegt. Den Feststellungen des Berufungsgerichts lässt sich nicht entnehmen, welche Vorstellungen der Parteien über den Umfang ihrer Zusammenarbeit den Bemühungen, das Grundstück für das Unternehmen des Beklagten zu beschaffen, zugrunde gelegen haben. Hat der Beklagte schon von vornherein zu erkennen gegeben, dass er über die Vermittlungsleistung hinaus Architektenleistungen des Klägers in Anspruch nehmen möchte, liegt eine verbotene Koppelung des Architektenvertrags an den Grundstückserwerb nicht vor. Dafür, dass dies der Fall war, spricht der Umstand, dass der Kläger schon lange vor Abschluss des schriftlichen Architektenvertrags für den Beklagten eine erste Bauvoranfrage stellte und einen ersten Planungsentwurf fertigte. Soweit allerdings im Architektenvertrag vom 21. Februar 2000 gegebenenfalls mehr Leistungen beauftragt sind, als vom Beklagten zuvor in Aussicht gestellt worden waren, kommt ein Verstoß gegen das Koppelungsverbot in Betracht, wenn der Beklagte zu diesem weitergehenden Auftrag dadurch veranlasst wurde, dass er aufgrund des Verhaltens des Klägers objektiv davon ausgehen musste und davon ausgegangen ist, das Grundstück anders nicht bekommen zu können.

23 6. Das angefochtene Urteil war daher aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dies gibt dem Berufungsgericht Gelegenheit, die erforderlichen Feststellungen zu treffen. Dabei wird es zu berücksichtigen haben, dass die Beweislast dafür, dass eine verbotene Koppelung vorliegt, der Beklagte trägt.

Dressler Kniffka Bauner

Eick Halfmeier

Vorinstanzen:
LG Wuppertal, Entscheidung vom 05.10.2006 - 19 O 29/06 -
OLG Düsseldorf, Entscheidung vom 21.08.2007 - I-21 U 239/06 -