

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

Ges. zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung
des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und
Architektenleistungen vom 4. November 1971 (MRVG)
BGBl I 1745, Art. 10 § 3

Begründet der Eigentümer im Wege der "Vorratsteilung"
gemäß § 8 WEG Wohnungseigentum, so liegt ein Verstoß
gegen das Koppelungsverbot des Art. 10 § 3 MRVG nicht
vor, wenn die Erwerber sich im Zusammenhang mit dem
Erwerb verpflichten, zur Errichtung des Gebäudes die-
jenige Planung zu verwenden, die nach § 7 Abs. 4 WEG
der Bildung des Wohnungseigentums zugrundegelegt war,
und denjenigen Ingenieur oder Architekten mit der Aus-
führung zu beauftragen, der die Planung gefertigt hat.

BGH, Urt. v. 6. März 1986 - VII ZR 111/85 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 111/85

URTEIL

Verkündet am: 6. März 1986
Werner, Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Maschinen- und Heizungsingenieurs Wolfgang
E [REDACTED],
2. seiner Ehefrau Karin E [REDACTED],
beide wohnhaft in B [REDACTED], Z [REDACTED]weg [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und Fr. [REDACTED] -

g e g e n

den Architekten Hans-Joachim L [REDACTED],
B [REDACTED], M [REDACTED]-Lu [REDACTED]-Straße [REDACTED]/[REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

- 2 -

11

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. März 1986
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Girisch sowie die
Richter Doerry, Bliesener, Obenhaus und Quack

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger zu 1 und 2 gegen
das Urteil des 25. Zivilsenats des Kammer-
gerichts in Berlin vom 1. Februar 1985
wird zurückgewiesen.

Die Kläger zu 1 und 2 haben die Kosten der
Revision zu tragen.

Von Rechts wegen



11

Tatbestand:

Die Eheleute A waren Eigentümer des Grundstücks Z.-Weg ■ in B■■■■. Um dieses Grundstück günstig verkaufen zu können, teilten sie das Eigentum daran durch Erklärung vom 24. November 1980 gemäß § 8 WEG in fünf verschieden große Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung in einem noch zu errichtenden Gebäude verbunden wurde. Die dazu nach § 7 Abs. 4 WEG erforderlichen Anlagen hatte in ihrem Auftrag der Beklagte gefertigt. Aufgrund seiner Planung wurde auch am 29. Dezember 1980 der "Wohnungseigentümergeinschaft Z.-Weg ■" zu Händen des Beklagten die Baugenehmigung erteilt.

Zu der damals noch nicht vollständigen Bauherrengemeinschaft gehörte auch der Beklagte. Die Kläger zu 1 und 2 kamen am 26. Januar 1981 hinzu.

Die Eigentumswohnungen sollten nach dem Bauherrenmodell errichtet werden; ein besonderer Baubetreuer war jedoch nicht vorgesehen. Der Beklagte schloß vielmehr mit den übrigen Erwerbern und deren Ehegatten unmittelbar Architektenverträge ab; so mit den Klägern zu 1 und 2 unter dem 7. März/10. April 1981. In den Verträgen verpflichteten sich die Auftraggeber zur Zahlung von Pauschalhonoraren für die vom Beklagten zum Teil schon ausgeführten, im übrigen noch zu erbringenden Architektenleistungen sowie für die von ihm gleichfalls übernommene Finanzbearbeitung.

Auf die Architektenleistungen haben die Kläger zu 1 und 2 insgesamt 20.871,79 DM gezahlt.

Mit der Klage verlangen sie Rückzahlung von 12.831,78 DM mit Zinsen. Nach ihrer Ansicht ist der Beklagte insoweit ungerechtfertigt bereichert, weil die Architektenverträge gegen das Koppelungsverbot des Art. 10 § 3 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MRVG) vom 4. November 1971 (BGBl I 1745) verstoßen hätten. 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.

Landgericht und Kammergericht haben die Klage abgewiesen. Mit ihrer - zugelassenen - Revision, um deren Zurückweisung der Beklagte bittet, verfolgen die Kläger ihre Ansprüche weiter.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht läßt offen, ob die Kläger den Beklagten "im Zusammenhang mit den Erwerbsverträgen" mit der Planung und Ausführung der Eigentumswohnungen beauftragt haben. Beim Erwerb von noch zu errichtendem Wohnungseigentum greife das Koppelungsverbot schon deshalb nicht ein, weil Art. 10 § 3 MRVG die Architektenbindung nur im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks, nicht aber beim Erwerb von Grundstücksrechten verbiete. Da im Wohnungseigentumsgesetz eine dem § 11

Abs. 1 Satz 1 ErbbauVO entsprechende Bestimmung (wonach - mit wenigen Ausnahmen - die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf das Erbbaurecht grundsätzlich entsprechend anzuwenden sind) fehle, sei das Wohnungseigentum nicht wie ein grundstücksgleiches Recht, mithin auch nicht wie das Eigentum an einem Grundstück zu behandeln. Wegen der Besonderheiten des Wohnungseigentums komme auch eine entsprechende Anwendung des Art. 10 § 3 MRVG nicht in Betracht.

Was die Revision dagegen vorbringt, bleibt letztlich ohne Erfolg.

1. Zutreffend hebt sie allerdings hervor, daß das Wohnungseigentum nicht nur ein Grundstücksrecht, sondern ein echtes, wenngleich als Verbindung von Alleineigentum mit Bruchteilseigentum ausgestaltetes Eigentum am Grundstück ist (BGHZ 49, 250, 251 mit Nachw.; 90, 174, 176; aus neuerer Zeit vgl. noch Weitnauer, WEG, 6. Aufl., § 7 Rdn. 1 a; Palandt/Bassenge, BGB, 45. Aufl., Überblick vor § 1 WEG Anm. 2 a). Die Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht die unmittelbare Anwendung des Art. 10 § 3 MRVG verneint, greifen daher nicht durch.

2. Im Ergebnis ist die Entscheidung des Berufungsgerichts jedoch richtig. Begründet der Eigentümer im Wege der "Vorratsteilung" gemäß § 8 WEG Wohnungseigentum, so liegt ein Verstoß gegen das Koppelungsverbot des Art. 10 § 3 MRVG nicht vor, wenn die Erwerber sich im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichten, zur Errichtung des Gebäudes diejenige Planung zu verwenden, die nach § 7 Abs. 4 WEG der Bildung des Wohnungseigentums zugrunde-

gelegt war, und denjenigen Ingenieur oder Architekten mit der Ausführung zu beauftragen, der die Planung gefertigt hat.

a) Mit dem Koppelungsverbot hat der Gesetzgeber der Gefahr begegnen wollen, daß bei dem knapp gewordenen Angebot an Baugrundstücken ein Ingenieur oder Architekt, dem Grundstücke "anhand" gegeben sind, eine monopolartige Stellung erwirbt und daß der Wettbewerb dadurch manipuliert wird. Die Entstehungsgeschichte des Gesetzes zeigt, daß hiervon nur derjenige betroffen sein soll, der sich als Ingenieur oder Architekt einer berufsfremden, der des Maklers ähnlichen Tätigkeit widmet. Demgemäß hat der Senat einen Verstoß gegen das Koppelungsverbot bisher nur bejaht, wenn der Wettbewerb unter Ingenieuren oder Architekten manipuliert worden war, dann allerdings wiederholt betont, daß Art. 10 § 3 MRVG bewußt weit gefaßt sei, um jegliche Koppelung zwischen Grundstückserwerb und Architektenauftrag zu unterbinden. So hat er entschieden, diese Vorschrift greife auch dort ein, wo freiberufliche Ingenieure oder Architekten über die ihr Berufsbild prägenden Aufgaben hinaus zusätzliche Leistungen versprechen und damit wie Generalübernehmer, Bauträger oder Baubetreuer - gleich welcher Art - auftreten (zum Ganzen vgl. zuletzt BGHZ 89, 240, 242 mit Nachw.). Auch daß der Beklagte hier noch gewisse Betreuungsleistungen übernommen hat, würde daher der Anwendung des Art. 10 § 3 MRVG nicht entgegenstehen.

b) Zur Begründung des Wohnungseigentums ist jedoch die Inanspruchnahme eines Architekten bei sinnvollem Vorgehen praktisch unerläßlich. Das führt das Berufungsgericht bei seinen weiteren Erörterungen

zutreffend aus. Die nach §§ 7 Abs. 4, 8 Abs. 2 Satz 1 WEG zur Anlegung der Wohnungsgrundbücher und damit zur Bildung des Wohnungseigentums erforderlichen Unterlagen, wie Teilungserklärung, Aufteilungsplan und insbesondere Abgeschlossenheitsbescheinigung, können zumindest in aller Regel nur dann beigebracht werden, wenn zuvor ein Architekt das neu zu errichtende Gebäude geplant, also im wesentlichen die in den Leistungsphasen 1 bis 4 des § 15 HOAI aufgeführten Architektenleistungen erbracht hat. Diese Leistungen sind mithin regelmäßig notwendig, damit das zu erwerbende Wohnungseigentum gebildet werden kann. Dann aber ist die sich aus dieser Verknüpfung ergebende Bindung der Erwerber an einen bestimmten Architekten praktisch unvermeidbar. Der Erwerb von Wohnungseigentum ist daher - entgegen der Ansicht der Revision - mit gewöhnlichem Bruchteilseigentum an dem Grundstück, wie es etwa von Ehegatten erworben wird, nicht zu vergleichen. Der Hinweis der Revision, daß der Grundstückseigentümer, der im Wege der "Vorratsteilung" Wohnungseigentum begründen und dann veräußern wolle, ein vom Koppelungsverbot nicht betroffenes Baubetreuungsunternehmen einschalten könne, geht im übrigen gleichfalls von der praktischen Verknüpfung der Architektenplanung mit dem gemäß § 8 WEG gebildeten Wohnungseigentum aus. Würde das Verbot der Architektenbindung hier eingreifen, wäre der Erwerb von Wohnungseigentum, das nach § 8 WEG an einem erst zu errichtenden Gebäude begründet wird, vielfach von vornherein ausgeschlossen, zumindest aber unangemessen erschwert. Daß der Gesetzgeber dies gewollt oder gebilligt habe, als er das Koppelungsverbot erließ, kann nicht angenommen werden. Den Anlagen zu den stenographischen Berichten über die Verhandlungen des Deutschen Bundestages, die

sich mit Art. 10 § 3 MRVG befassen, ist dazu nichts zu entnehmen (BT-Drucks. VI/1549 und VI/2421).

c) Verfehlt ist auch der Einwand der Revision, das Koppelungsverbot greife zumindest insoweit ein, als es um die Wahl des Architekten gehe, der das zur Bildung des Wohnungseigentums geplante Bauvorhaben auszuführen habe. Wer noch zu errichtendes Wohnungseigentum erwirbt und sich damit in eine Bauherren- und Wohnungseigentümergeinschaft begibt, muß zwangsläufig die Beschränkungen hinnehmen, die sich aus einer in aller Regel sinnvoll nur gemeinsamen Errichtung der Wohnungseigentumsanlage ergeben. Dazu gehört auch die Einigung auf einen Architekten. Wird dann der Architekt beauftragt, der bereits mit bindender Wirkung für die Erwerber die zur Begründung des Wohnungseigentums erforderliche Planung gefertigt hat, so übt der Architekt eine Tätigkeit, die der des Maklers vergleichbar wäre, nicht aus; von einer Manipulation des Wettbewerbs unter Architekten kann keine Rede sein. Nach Sinn und Zweck des Gesetzes besteht daher auch insoweit kein Koppelungsverbot (vgl. auch Locher/Koeble, Baubetreuungs- und Bauträgerrecht, 4. Aufl., Rdn. 67).

M

3. Die Revision ist nach alledem mit der sich aus § 97 ZPO ergebenden Kostenfolge zurückzuweisen.

Girisch

Doerry

Bliesener

RiBGH Obenhaus
ist im Urlaub
und kann daher
nicht unter-
zeichnen.

Girisch

Quack