

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

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

Verträge mit Baubetreuungsunternehmen unterliegen im allgemeinen nicht dem Koppelungsverbot des Artikels 10 § 3 des Gesetzes vom 4. November 1971 (BGBl. I 1745), 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.

BGH, Urt. v. 9. Dezember 1974 - VII ZR 180/73 - OLG Celle

LG Hildesheim

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 180/73

URTEIL

Verkündet am

9. Dezember 1974

Horn,

Amtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der W [REDACTED] und B [REDACTED]-GmbH, G [REDACTED],
R [REDACTED] Weg [REDACTED], vertreten durch ihren
Geschäftsführer, den Bankkaufmann Kurt K [REDACTED], ebenda,

Beklagten, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Elektrotechniker Peter S [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Gerda S t [REDACTED] geb. H [REDACTED],
beide in H [REDACTED]-W [REDACTED], Z [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

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

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Dezember 1974 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Erbel, Dr. Girisch, Dr. Recken und Doerry

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden die Urteile des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Celle vom 12. Juli 1973 und der 9. Zivilkammer des Landgerichts in Hildesheim vom 5. Januar 1973 aufgehoben.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte ist als Betreuungsunternehmen im sozialen Wohnungsbau anerkannt. Durch Vertrag vom 7. Januar 1972 übernahm sie es, das Bauvorhaben der Kläger in deren Namen und auf deren Rechnung auf einem von ihnen demnächst zu erwerbenden Grundstück wirtschaftlich und technisch zu betreuen. Ihre Leistungen sollten nach der 2. BerechnungsVO (BGBl. 1970 I S. 1682) und nach der Gebührenordnung für Architekten vergütet werden. Im Anschluß an diesen Vertrag verkaufte und übereignete sie den Klägern das zu bebauende Grundstück.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Der Betreuungsvertrag ist bisher nicht erfüllt, das Grundstück nicht bebaut worden. Die Kläger begehren die Feststellung, daß der Vertrag unwirksam sei, weil er gegen das Verbot der Koppelung von Grundstückserwerbs- und Architektenverträgen verstoße.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der - zugelassenen - Revision, um deren Zurückweisung die Kläger bitten, beantragt die Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht behandelt die Beklagte als Architekten im Sinne des Artikels 10 § 3 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745). Diese Bestimmung lautet:

"Eine Vereinbarung, 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, ist unwirksam. Die Wirksamkeit des auf den Erwerb des Grundstücks gerichteten Vertrages bleibt unberührt."

Das Berufungsgericht meint, Wohnungsbaubetreuungs-unternehmen seien von dieser Regelung "nicht grundsätzlich ausgenommen". Lediglich den Bauunternehmen habe es erlaubt bleiben sollen, ihre Planungen mit Hilfe von Koppelungsverträgen durchzusetzen.

Hier - so führt das Berufungsgericht weiter aus - erhalte der Betreuungsvertrag sein Gepräge durch die von der Beklagten übernommene, die wirtschaftliche Betreuung erheblich überwiegende technische Betreuung (die Architektenleistungen). Damit habe sich die Beklagte am wirtschaftlichen Wettbewerb der Architekten beteiligt. Demgemäß müsse sie hier einem Architekten gleichgestellt werden, der den Bauherrn zugleich wirtschaftlich betreut. Der nach dem Gesetz erforderliche Zusammenhang von Betreuungs- und Grundstückserwerbsvertrag sei gegeben.

2. Die Revision hält dem entgegen, daß Artikel 10 § 3 auf die Beklagte nicht anwendbar sei. Zur Begründung beruft sie sich gleichfalls auf die Entstehungsgeschichte des Gesetzes. Sie hat damit recht.

Artikel 10 § 3 kann nicht auf Baubetreuungsverträge solcher Unternehmen angewendet werden, zu deren berufstypischer Leistung auch die Beschaffung und Erschließung von Baugrundstücken gehört. Darauf, daß diese Unternehmen im Zusammenhang mit der Betreuung auch eine architektenähnliche Stellung erhalten (vgl. BGHZ 42, 16, 18), kommt es nicht an.

Die hier allein in Betracht zu ziehende entsprechende Anwendung des Artikels 10 § 3 verbietet sich wegen des beson-

deren Zwecks, den der Gesetzgeber mit dieser Vorschrift verfolgt hat. Er hat zwar - wie der Senat bereits hervorgehoben hat (BGHZ 60, 28, 31) - 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 aber, daß hiervon nur derjenige betroffen sein soll, der sich als Ingenieur oder Architekt einer berufsfremden, der des Maklers ähnlichen Tätigkeit widmet.

a) In der Begründung des Gesetzentwurfs ist dieser Zweck ausdrücklich erwähnt (BT-Drucks. VI/1549, zu Art. 6 § 3, S. 15). Dem Vorschlag des Bundesrats, auch die Bindung an einen bestimmten Unternehmer zu verbieten, weil sonst eine Umgehung des Koppelungsverbots zu befürchten sei, die wiederum die Bindung an einen bestimmten Architekten ermöglichen könnte (aaO, S. 31), ist die Bundesregierung nicht gefolgt. In ihrer Äußerung vom 12. Januar 1971 hat sie vielmehr entgegnet, daß dann die Tätigkeit solcher Wohnungsbauunternehmen behindert werden könnte, die Grundstücke erschließen und die erschlossenen Grundstücke für Rechnung der Erwerber im sog. "Betreuungsbau" bebauen lassen (zu BT-Drucks. VI/1549, S. 4).

Dieser Auffassung hat sich die Mehrheit des Rechtsausschusses angeschlossen. In dem Bericht der Abgeordneten Dr. H. [REDACTED] und G. [REDACTED] heißt es hierzu, daß der Antrag des Abgeordneten V. [REDACTED] abgelehnt worden sei, in das Koppelungsverbot "den Unternehmer" einzubeziehen; es solle den Wohnungsbauunternehmen möglich bleiben, ihre Planung mit

Hilfe von Koppelungsverträgen durchzusetzen (BT-Drucks. VI/2421, S. 6). Der Vorschlag des Rechtsausschusses ist dann unverändert Gesetz geworden.

b) Bereits hieraus folgt, daß es nicht angängig ist, zwischen Wohnungsbau- und Wohnungsbaubetreuungsunternehmen zu unterscheiden. Für ein Wohnungsbauunternehmen, das eine Baubetreuung nicht betreibt, kommen Koppelungsverträge ohnehin nicht in Betracht, auch dann nicht, wenn es als Bauträgerunternehmen fertiggestellte Wohnungen als Wohnungseigentum verkauft. Für die vom Gesetzgeber gewollte Regelung ist vielmehr kennzeichnend, daß durch die erwähnte Bestimmung gerade solchen Unternehmen die Baubetreuung nicht erschwert werden sollte, die sich auch mit der Erschließung von Bauland befassen. Grundstücksverkauf und Baubetreuung sind dabei nicht zu trennen. Beide Merkmale formen ein einheitliches Berufsbild der Baubetreuungsunternehmen, das sich damit grundlegend von dem der Ingenieure und Architekten unterscheidet.

c) Unerheblich ist dagegen, ob ein Unternehmen der hier beschriebenen Art im Einzelfall Baubetreuung im "engeren" oder "weiteren" Sinne betreibt. Insoweit ist Koeble (BauR 1973, 25 ff) und Locher (Baubetreuungsrecht, 1973, S. 16 ff) nicht zuzustimmen. Die Wirksamkeit eines Baubetreuungsvertrages hängt nicht davon ab, ob das Wohnungsunternehmen das Grundstück (mehr oder minder zufällig) schon vor dessen Bebauung oder - wie bei der Baubetreuung im weiteren Sinne - erst danach übereignet.

3. Das Berufungsgericht hätte deshalb berücksichtigen müssen, daß die Beklagte seit längerer Zeit gemäß § 37 des II. Wohnungsbaugesetzes als Baubetreuungsunternehmen im

sozialen Wohnungsbau anerkannt ist. Unter den gegebenen Umständen kann es keinem Zweifel unterliegen, daß sie zu den Unternehmen gehört, die von dem Koppelungsverbot gerade nicht betroffen sein sollen. Daß die Beklagte etwa nur gegründet worden sei, um das Koppelungsverbot zu umgehen, ist nach dem unstreitigen Sachverhalt ausgeschlossen. Der Betreuungsvertrag ist somit wirksam.

II.

Die angefochtenen Urteile sind nach alledem aufzuheben. Die Klage ist abzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 91, 100 ZPO.

Vogt

Erbel

Girisch

Recken

Doerry