

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

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; GG Art. 14 Ba

- a) Art. 10 § 3 MRVG verstößt auch dann nicht gegen Art. 14 GG, wenn das zu veräußernde Grundstück dem Ingenieur oder Architekten bzw. dessen Ehefrau gehört, an den sich der Bauinteressent im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks binden soll.
- b) Art. 10 § 3 MRVG greift 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 (im Anschluß an BGHZ 63, 302).

BGH, Urt. v. 24. November 1977 - VII ZR 213/76 - OLG Celle

LG Hannover

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 213/76

URTEIL

Verkündet am

24. November 1977

Werner,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma R [REDACTED] & T [REDACTED],
Inhaber Reinhard Ti [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED], H [REDACTED]

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

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

gegen

1. den Verwaltungsinspektor Gerhard F [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Gudrun F [REDACTED], geb. Hi [REDACTED],
beide In der Re [REDACTED], W [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. November 1977 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Dr. Recken, Doerry, Bliesener und Obenhaus

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Celle vom 30. April 1976 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien unterzeichneten am 16. August 1974 ein als "Kaufverpflichtungserklärung" bezeichnetes Schriftstück folgenden Inhalts:

"Wir ... (Beklagten) ... verpflichten uns hiermit ... gegenüber der ... (Klägerin) ... als Bevollmächtigter von Christa Ree [REDACTED] geb. T [REDACTED], sowie Edwin Ree [REDACTED] ... ,

zum Erwerb von 1 Reihenendhaus, V [REDACTED], Alte S [REDACTED] He [REDACTED]straße, lt. Plan 1 zum Preis von DM 150.600,-- inkl. Pkw-Einstellplatz.

Besondere Vereinbarungen
Grundstücksgröße ca. 226,86 qm + 15 qm für Pkw-Einstellplatz, gesamt ca. 241,86 qm.

Die Beurkundung des Kaufvertrages soll innerhalb von 14 Tagen erfolgen.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Mit der Unterzeichnung dieser Verpflichtungserklärung wird für die bisherige Tätigkeit der ... (Klägerin) ... eine Provision in Höhe von 4 % des Kaufpreises
= DM 5.427,03
zuzüglich Mehrwertsteuer (11 %) = DM 596,97
insgesamt DM 6.024,00
zur Zahlung fällig.

Dieser Betrag ist bei Notarvertrag sofort in bar fällig und zahlbar.

..."

Der Grundstückskaufvertrag über das damals noch unbebaute Grundstück wurde am selben Tage beurkundet. Verkäuferin war die Grundstückseigentümerin Frau Christa Ree█. Der Kaufpreis für das Grundstück betrug 16.250 DM.

Gleichfalls am 16. August 1974 schlossen die Beklagten und der Ehemann der Grundstücksverkäuferin, Architekt Edwin Reetz, einen "Ingenieurvertrag". In diesem Vertrage beauftragten die Beklagten als Bauherren den Architekten mit sämtlichen für das Reihenendhaus erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen einschließlich der Bauaufsicht (§ 1). Der Architekt wurde ermächtigt, das Bauvorhaben als Treuhänder der Bauherren vorzubereiten und durchzuführen, die Regelung der dinglichen Rechtsverhältnisse und die Finanzierung zu betreiben, den Rechnungs- und Zahlungsverkehr abzuwickeln, die Bauherren gegenüber Behörden, Darlehnsgebern, Baufirmen, Lieferanten usw. zu vertreten, die den Bauherren obliegenden Anzeige-, Mitteilungs- und Vorlagepflichten wahrzunehmen und im Namen der Bauherren die für das Bauvorhaben nötigen Versicherungen abzuschließen (§ 2). Er verpflichtete sich, die Arbeiten so zu vergeben, daß die

Gesamtsumme von 150.600 DM, und zwar auch für Grundstück, Pkw-Einstellplatz und Honorar, nicht überschritten werde. Die Einzelkosten brauchte er nicht nachzuweisen, eine Überschreitung jener Summe sollte zu seinen Lasten gehen (§ 3).

Das Bauvorhaben wurde begonnen, aber nicht beendet, das Grundstück den Beklagten nicht aufgelassen. Darüber, ob Frau Ree ■ das Grundstück den Beklagten übereignen muß oder deren Einwilligung zur Löschung der Auflassungsvormerkung verlangen kann, ist zwischen den Parteien des Kaufvertrages ein anderer Rechtsstreit anhängig.

Mit der Klage im vorliegenden Prozeß hat die Klägerin Zahlung der in der "Kaufverpflichtungserklärung" vorgesehenen Provision von 6.024 DM nebst Zinsen verlangt.

Das Landgericht hat ihrem Antrage nur in Höhe von 650 DM nebst Zinsen (Provision für den Kauf des unbebauten Grundstücks) entsprochen und die Klage im übrigen abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

Mit der - zugelassenen - Revision, um deren Zurückweisung die Beklagten bitten, erstrebt die Klägerin die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung weiterer 5.374 DM nebst Zinsen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die Klägerin den in der "Kaufverpflichtungserklärung" vereinbarten Maklerlohn insoweit, als er sich auf das Zustandekommen des "Ingenieurvertrages" gründet, nur dann verlangen kann, wenn der "Ingenieurvertrag" wirksam ist (§ 652 Abs. 1 Satz 1 BGB). Dieser Vertrag sei jedoch nichtig.

Das ist richtig. Was die Revision dagegen vorbringt, bleibt ohne Erfolg.

Nach Art. 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 1745 - Mietrechtsverbesserungsgesetz = MRVG) ist eine Vereinbarung unwirksam, durch die der Erwerber eines Grundstücks sich im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichtet, bei der Planung und Ausführung eines Bauwerks auf dem Grundstück die Leistungen eines bestimmten Ingenieurs oder Architekten in Anspruch zu nehmen. Um eine derartige Vereinbarung handelt es sich hier bei dem "Ingenieurvertrag".

1. Dahinstehen kann dabei, ob das den Beklagten verkaufte Grundstück, wie die Revision meint, "wirtschaftlich" nicht der Frau des Architekten, sondern diesem selbst gehört. Entgegen ihrer Ansicht greift das Mietrechtsverbesserungsgesetz nämlich auch dann ein, wenn ein Ingenieur oder Architekt ein eigenes Grundstück mit Bindung des Erwerbers an den Verkäufer veräußert.

Die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG wird durch dieses Gesetz nicht beeinträchtigt. Mit der Anordnung, daß die hier in Rede stehenden Ingenieur- und Architektenbindungen unwirksam sind, hat der Gesetzgeber das im Grundgesetz angelegte Spannungsfeld zwischen verbürgter Freiheit und geforderter Sozialgerechtigkeit der Eigentumsordnung (vgl. BGHZ 64, 30, 38 sowie die dort angeführte Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts) nicht außer acht gelassen, sondern nur die Sozialbindung des Eigentums konkretisiert. Die Regelung des Art. 10 § 3 MRVG gilt zwar für solche Unternehmen nicht, zu deren berufstypischer Leistung auch die Beschaffung und Erschließung von Baugrundstücken gehört (Senatsurteil BGHZ 63, 302, 304). Jedem anderen Grundstückseigentümer, und damit auch dem Ingenieur und Architekten, ist es aber verwehrt, die Veräußerung eigener Grundstücke von der Verpflichtung des Kaufinteressenten abhängig zu machen, daß dieser die Leistungen eines bestimmten Ingenieurs oder Architekten in Anspruch nehme. Der Gesetzgeber hat, wie der Senat in dem vorerwähnten Urteil ausgeführt hat, mit Art. 10 § 3 MRVG der Gefahr begegnen wollen, daß bei knapp gewordenem Angebot von Baugrundstücken ein Ingenieur oder Architekt, dem Grundstücke "anhand" gegeben worden sind, eine monopolartige Stellung erwirbt und daß der Wettbewerb dadurch manipuliert wird. Dazu würde es aber auch kommen, wenn Ingenieure oder Architekten die Grundstücke zunächst selbst erwerben oder von der Ehefrau erwerben lassen und sie später mit entsprechender Bindung weiterveräußern könnten: Sie hätten das Bauland damit gleichfalls "anhand". Unvermeidliche Mehrkosten hätte wegen der Beschränkung des Wettbewerbs letztlich der Bauherr oder Mieter zu tragen. Soll der mit dem Gesetz verfolgte Zweck

nicht verfehlt werden, muß der Ingenieur- und Architektenbindung die rechtliche Anerkennung auch in diesen Fällen versagt werden.

2. Unwirksam sind ferner nicht nur Verträge, in denen Bauinteressenten sich im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks verpflichten, bei der Planung und Ausführung des Bauwerks einen bestimmten Ingenieur oder Architekten für solche Aufgaben in Anspruch zu nehmen, die zum Leistungsbild ihrer Berufe gehören. Das Mietrechtsverbesserungsgesetz greift auch ein, wo freiberufliche Ingenieure oder Architekten zusätzliche Leistungen versprechen und damit wie Generalübernehmer (vgl. dazu Senatsurteil NJW 1975, 869), Bauträger oder Baubetreuer (gleich welcher Art) auftreten.

a) Art. 10 § 3 MRVG ist zwar auf Verträge mit Wohnungsbau- und Baubetreuungsunternehmen nicht anwendbar (BGHZ 63, 302, 305). Die sich hieraus ergebende Sonderstellung hat der Gesetzgeber jedoch nur solchen Unternehmen zugedacht, die sich gewerbsmäßig mit der Beschaffung und Erschließung von Bauland befassen und für die sich aus der Verbindung von Grundstücksverkauf und Baubetreuung ein entsprechendes einheitliches Berufsbild entwickelt hat (BGH aaO).

b) Das Mietrechtsverbesserungsgesetz richtet sich gegen jegliche den Wettbewerb unter Ingenieuren und Architekten beeinträchtigende Bindung des Bauherrn, soweit diese mit dem Erwerb des Baugrundstücks in Zusammenhang steht. Schon nach seinem Wortlaut beschränkt es das Koppelungsverbot nicht auf die das Berufsbild des Ingenieurs oder Architekten prägenden Leistungen. Es stellt allein darauf ab, ob der Erwerber sich an einen bestimmten Ingenieur

oder Architekten binden soll (insoweit handelt es sich um ein persönliches Tatbestandsmerkmal) und ob dieser Ingenieur oder Architekt an der Planung oder Ausführung des Bauwerks mitwirken soll. Diese Mitwirkung kann auch darin bestehen, daß der Ingenieur oder Architekt - über die Bauplanung und Bauführung hinaus - weitere, etwa die Baubetreuung betreffende oder sogar sämtliche für die Fertigstellung des Bauwerks erforderlichen Aufgaben übernimmt: An einen bestimmten Ingenieur oder Architekten soll der Erwerber im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks in keinem Falle gebunden werden können.

Nur diese Auslegung des Art. 10 § 3 MRVG ist auch zweckgerecht. Die vom Gesetzgeber mißbilligte Verzerrung des Wettbewerbs wäre nicht zu verhindern, wenn freiberufliche Ingenieure oder Architekten das Angebot ihrer Leistungen lediglich zu erweitern brauchten, um auf diese Weise das Koppelungsverbot zu umgehen. Das gilt auch dort, wo bei Errichtung von Reihenhäusern die Inanspruchnahme eines einzigen und damit bestimmten Ingenieurs oder Architekten zweckmäßig sein mag. Der Bauherr muß sich auch dann für den ihm am geeignetsten erscheinenden Ingenieur oder Architekten frei entscheiden können. Soll er daran durch eine im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks getroffene Vereinbarung gehindert werden, so liegt darin ein Verstoß gegen Art. 10 § 3 MRVG. Mit Recht hat deshalb das Oberlandesgericht Köln diese Bestimmung auf einen vergleichbaren Sachverhalt angewendet (BauR 1976, 288; im Ergebnis ebenso Hesse, BauR 1977, 73, 76). Ob Ingenieure oder Architekten in Fällen, die nicht mit dem Erwerb eines Grundstücks zusammenhängen, für die Übernahme von Bauträgerschaft oder Baubetreuung eine Erlaubnis

nach § 34 c GewO benötigen und ob mangels einer solchen Erlaubnis eine Mißachtung des § 1 UWG in Betracht zu ziehen wäre (vgl. BGH NJW 1976, 1635, 1637), kann hier offen bleiben.

II.

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

Vogt

Recken

Doerry

Bliesener

Obenhaus