

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

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

Macht der Architekt den Nachweis eines Baugrundstücks von dem Abschluß eines Architektenvorvertrags abhängig, so steht dieser Vorvertrag im Zusammenhang mit dem (anschließenden) Erwerb des Grundstücks und ist deshalb gemäß Art. 10 § 3 des Gesetzes vom 4. November 1971 unwirksam.

BGH, Urt. v. 10. April 1975 - VII ZR 254/73 - OLG Hamm
LG Essen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 254/73

URTEIL

Verkündet am
10. April 1975
Horn,
Amtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten Dipl.-Ing. Horst D [REDACTED], E [REDACTED]-B [REDACTED],
G [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Installateurmeister Helmut P [REDACTED],
E [REDACTED]-De [REDACTED], P [REDACTED] [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. April 1975 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt und die Richter Erbel, Dr. Girisch, Dr. Recken und Bliesener

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 21. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom 23. Oktober 1973 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Im Februar 1972 wandte sich der Beklagte zwecks Vermittlung eines Baugrundstücks an den Architekten K[REDACTED], der mit dem Kläger zusammen ein Architekturbüro betreibt. Dabei kam auch die Übertragung der Architektenleistungen für das Bauvorhaben an die beiden Architekten zur Sprache. Nachdem ein zunächst angebotenes Grundstück sich als ungeeignet erwiesen hatte, unterrichtete K[REDACTED] den Beklagten im März 1972 von der Möglichkeit, ein anderes Grundstück über einen Makler zu erwerben. Der Beklagte kaufte dieses am 13. April 1972 und zahlte dem Makler die Gebühr. Die Architektenleistungen übertrug er jedoch einem anderen Architekten.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der Kläger hat behauptet, der Beklagte habe den Architekten einen Architektenauftrag im Wege eines Vorvertrags verbindlich zugesagt, falls sie ihm ein passendes Grundstück verschafften. Nur unter dieser Voraussetzung seien sie bereit gewesen, ein Grundstück zu vermitteln. Sie hätten auch Verhandlungen mit den Behörden über die Möglichkeiten der Bebauung des vermittelten Grundstücks geführt. Noch bei Abschluß des Kaufvertrags habe der Beklagte seine Verpflichtung ihnen gegenüber bestätigt.

Der Beklagte hat bestritten, sich den Architekten gegenüber vertraglich gebunden zu haben.

Der Kläger, dem K. [REDACTED] seine Ansprüche abgetreten hat, hat als entgangenen Gewinn 9.499,20 DM nebst Zinsen eingeklagt. Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen.

Mit der - zugelassenen - Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgt der Kläger seinen Anspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht läßt offen, ob der Beklagte dem Kläger und K. [REDACTED] zugesagt hat, ihnen im Falle einer erfolgreichen Grundstücksvermittlung den Architektenauftrag zu erteilen. Es erachtet eine solche Absprache jedenfalls für nichtig wegen Verstoßes gegen 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). Danach 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.

Das Berufungsgericht führt dazu aus, nach dem eigenen Vortrag des Klägers hätten sich die Architekten zur Beschaffung eines Grundstücks nur unter der Voraussetzung bereit erklärt, daß der Beklagte ihnen den Auftrag für die Architektenleistungen erteile. Die etwaige Zusage des Beklagten sei somit im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks gegeben worden. Die weite Auslegung entspreche dem Wortlaut und auch dem Sinn und Zweck der Gesetzesbestimmung. Dabei sei es unerheblich, daß die Initiative zur Grundstücksvermittlung hier von dem Beklagten ausgegangen sei. Für ein arglistiges Verhalten des Beklagten seien keine Anhaltspunkte ersichtlich.

Hiergegen wendet sich die Revision des Klägers ohne Erfolg.

1. Art. 10 § 3 Satz 1 des Gesetzes vom 4. November 1971 erfaßt nicht nur Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Erwerber eines Grundstücks, sondern auch Vereinbarungen zwischen einem Ingenieur oder Architekten und dem Erwerber "im Zusammenhang mit dem Erwerb". Das ergibt sich aus Wortlaut und Zweck des Gesetzes.

a) Der Gesetzentwurf der Bundesregierung (BT-DS VI/1549) sah folgende Fassung der Bestimmung vor:

"Verspricht der Erwerber eines Grundstücks im Zusammenhang mit dem Abschluß des Kaufvertrages dem Veräußerer, einen bestimmten Ingenieur oder Architekten mit der Planung oder Ausführung eines Bauwerkes auf dem veräußerten Grundstück zu beauftragen, so wird durch dieses Versprechen eine Verbindlichkeit nicht begründet."

Der Rechtsausschuß des Deutschen Bundestages stellte diesem Entwurf in seinem Schriftlichen Bericht vom 9. Juli 1971 (BT-DS VI/2421) die dann Gesetz gewordene Fassung gegenüber, damit das Koppelungsverbot nicht dadurch umgangen werden könne, "daß das Versprechen zur Beauftragung eines bestimmten Ingenieurs oder Architekten in einem vom Kaufvertrag getrennten Vertrag gegenüber dem Ingenieur oder Architekten abgegeben wird."

b) Der Gesetzgeber hat somit bewußt diese Bestimmung weit gefaßt, um jegliche Koppelung zwischen Grunderwerb und Architektenauftrag zu unterbinden. Sie soll verhindern, daß eine berufsfremde Tätigkeit des Ingenieurs oder Architekten, die der des Maklers ähnlich ist, den Wettbewerb manipuliert (Begründung des Regierungsentwurfs in BT-DS VI/1549 Anl. 1 S. 14/15, die sich der Rechtsausschuß in der BT-DS VI/2421 zu eigen gemacht hat; vgl. auch Senatsurteil NJW 1975, 259). Der Ingenieur oder Architekt, der Bauland "anhand" hat oder nachweisen kann, soll gegenüber Mitbewerbern nicht dadurch einen Vorsprung erlangen, daß er durch eine solche Koppelung den Bauwilligen an sich bindet. Die Auswahl des Ingenieurs oder Architekten soll allein von seiner fachlichen Leistung abhängen, nicht aber von seiner Grundstücksvermittlung, einer für ihn berufs-

fremden, der des Maklers ähnlichen Tätigkeit (vgl. Senatsurteil NJW 1975, 259/260 = BGHZ 63, 302). "Wenigstens mittelbar" soll die Vorschrift auch dem Schutz des Mieters dienen, da eine weitverbreitete "Architektenbindung" von Grundstücken zu einer Verteuerung auf dem Bau- und Wohnungsmarkt führen würde (vgl. BGHZ 60, 28, 31). Diese Zweckbestimmung würde verfehlt, wollte man das Koppelungsverbot auf Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Erwerber des Grundstücks beschränken (so auch LG Bonn NJW 1973, 1843; a.A. Koebke BauR 1973, 25, 26, der bei seinen Ausführungen die Abänderung des Regierungsentwurfs außer acht läßt).

2. "Im Zusammenhang mit dem Erwerb" des Baugrundstücks steht jede Verpflichtung des Erwerbers zur Inanspruchnahme von Ingenieur- oder Architektenleistungen, ohne die er rechtlich oder tatsächlich das Grundstück nicht hätte erwerben können.

Dies ist zunächst der Fall, wenn der Veräußerer den Verkauf des Grundstücks in der einen oder anderen Form (Verpflichtungserklärung, Bedingung oder bloßes Abwarten) davon abhängig macht, daß der Erwerber einem bestimmten Ingenieur oder Architekten den Auftrag zusagt (vgl. dazu Custodis DNotZ 1973, 526, 532).

Dies ist aber auch der Fall, wenn ein Architekt den Nachweis eines zum Verkauf stehenden Baugrundstücks von der Verpflichtung des Kaufinteressenten abhängig macht, seine Leistungen bei der Planung oder Ausführung des Bauwerks in Anspruch zu nehmen. Auch in solchem Fall wird der Grundstücksverkehr durch das Koppelungsgeschäft erschwert und übt der Architekt eine berufsfremde, maklerähnliche

und daher standes- und wettbewerbswidrige Tätigkeit aus, die das Gesetz unterbinden will.

Ein Zusammenwirken zwischen dem Veräußerer und dem Architekten ist - wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat - für die Unwirksamkeit der Verpflichtung des Erwerbers nicht erforderlich. Entscheidend ist, daß dem Erwerber das Grundstück nicht ohne seine Verpflichtung gegenüber dem Architekten von diesem vermittelt worden wäre.

3. Da der Kläger selbst vorträgt, der Beklagte habe bei Nachweis eines für ihn geeigneten Grundstücks den Architektenauftrag zugesagt, sowie K [REDACTED] und er seien nur unter dieser Voraussetzung bereit gewesen, dem Beklagten das Grundstück zu vermitteln, begegnet es keinen rechtlichen Bedenken, daß das Berufungsgericht die vom Kläger behauptete Zusage des Beklagten als "im Zusammenhang mit dem Erwerb" des Grundstücks gegeben erachtet hat.

a) Daß die Zusage bereits vor dem Nachweis und Erwerb des Grundstücks gegeben worden sein soll, berührt den zeitlichen und ursächlichen Zusammenhang zwischen Verpflichtung und Erwerb nicht.

b) Die etwaige Bekräftigung der Zusage durch den Beklagten bei der Beurkundung des Kaufvertrags am 13. April 1971 stünde in engstem Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks. Mag dies auch, wie die Revision meint, darauf hindeuten, daß der Beklagte sich damals für bereits gebunden hielt, so wird dadurch doch die auf gesetzlicher Vorschrift beruhende Unverbindlichkeit der Zusage nicht ausgeräumt.

c) Unerheblich ist auch, daß die Initiative zu den Bemühungen der Architekten um ein für den Beklagten geeignetes Grundstück von diesem ausgegangen ist. Auch wenn der Beklagte seinerseits den Architektenauftrag vom Nachweis eines geeigneten Grundstücks abhängig gemacht hat, ändert das nichts daran, daß K[REDACTED] und der Kläger nach eigenem Vortrag die Verschaffung des Grundstücks von der Verpflichtung des Beklagten abhängig gemacht haben, ihnen den Architektenauftrag zu erteilen. Damit ist der Zusammenhang im Sinne des Gesetzes gegeben. Anhaltspunkte für ein arglistiges Verhalten des Beklagten hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Auch die Revision trägt dazu nichts vor.

4. Die Nichtigkeit entfällt im vorliegenden Fall auch nicht etwa deshalb, weil die vom Beklagten angerufenen Architekten das Grundstück nicht selbst anhand hatten, sondern erst nach Erkundigungen dem Beklagten einen Makler benennen konnten, über den der Beklagte dann das Grundstück erwarb.

Obwohl die beiden Architekten eine "monopolartige Stellung", deren Ausnutzung das Gesetz vom 4. November 1971 unter anderem verhindern will, hier nicht inne hatten und auch für eine Verteuerung des Grunderwerbs oder des Bauwerks keine Anhaltspunkte zu erkennen sind, muß der angeblichen Zusage des Beklagten dennoch die Verbindlichkeit versagt werden. Andernfalls würde eine Umgehung des gesetzlichen Koppelungsverbots ermöglicht, die durch die weite Fassung des Gesetzes gerade verhindert werden soll. Der Auftrag des Beklagten an K[REDACTED] und den Kläger würde nicht auf deren beruflicher Leistung als Architekten, sondern auf berufsfremder Tätigkeit beruhen.

II.

Einen Anspruch auf Maklerlohn haben der Kläger und K[REDACTED] gegen den Beklagten wegen ihrer Vermittlungstätigkeit nicht erworben, wie sich aus ihrem eigenen Vortrag ergibt. Mit Recht sagt das Berufungsgericht, daß eine Umdeutung des nichtigen Vorvertrags in einen Maklervertrag eine Gesetzesumgehung darstellen würde.

Soweit sich die Architekten in Verhandlungen mit Behörden bemüht haben, die Bebaubarkeit des von ihnen vorgeschlagenen Grundstücks zu klären, haben sie dies in der Hoffnung getan, demnächst vom Beklagten den Architektenauftrag zu erhalten. Eine besondere Vergütung für diese Bemühungen ist nicht vereinbart und steht ihnen daher nicht zu. Sie haben auch nicht vorgetragen, ihre Leistungen seien den Umständen nach nur gegen eine Vergütung zu erwarten gewesen.

Eine ungerechtfertigte Bereicherung des Beklagten, etwa aufgrund der Verhandlungen der Architekten mit Behörden, hat der Kläger nicht schlüssig dargelegt, wie das Berufungsgericht zu Recht feststellt. Daß der Beklagte insofern Aufwendungen erspart hätte, hat der Kläger auch nicht substantiiert dargetan.

III.

Nach alledem ist die Revision mit der Kostenfolge
aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Vogt

Erbel

Girisch

Recken

Bliesener