

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

13

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

Wird der Wettbewerb unter Architekten im Zusammenhang mit
dem Erwerb eines Grundstücks sachwidrig beeinflusst, so
verstößt die hierbei eingegangene Verpflichtung zur
Zahlung einer "Abstandssumme" auch dann gegen das Verbot
der Architektenbindung, wenn die Zahlung bereits ent-
standene Architektengebühren abgelten soll (im Anschluß
an BGHZ 70, 262).

BGH, Urt.v. 7. Oktober 1982 - VII ZR 24/82 - OLG Stuttgart
LG Tübingen

13

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 24/82

URTEIL

Verkündet am
7. Oktober 1982
H e n c o,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten Joachim D [REDACTED], M [REDACTED],
C [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

den Schreiner Walter K [REDACTED], T [REDACTED],
W [REDACTED] im Sch [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

13

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Oktober 1982
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Girisch sowie die
Richter Doerry, Bliesener, Dr. Walchshöfer und Quack

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen
das Urteil des 3. Zivilsenats des
Oberlandesgerichts Stuttgart vom
3. Dezember 1981 wird zurückge-
wiesen.

Der Beklagte hat die Kosten der
Revision zu tragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Der Beklagte ist Architekt und allein zur Geschäftsführung berechtigter Gesellschafter der bbg Baubetreuungsgesellschaft mbH in C... . Dieser Gesellschaft gehörte ein größeres Gelände, das sie ursprünglich unter Verwendung von Plänen, die der Beklagte gefertigt hatte, nach dem Bauherrenmodell bebauen wollte. Später gab sie diese Absicht auf und verkaufte das Gelände in Teilstücken, u. a. auch an den Kläger und dessen Ehefrau. Sämtliche Käufer hatten die Wahl, entweder bei der Planung und Ausführung ihres Bauvorhabens die Leistungen des Beklagten in Anspruch zu nehmen oder aber dem Beklagten eine "Abstandssumme" zu zahlen. Der Kläger, der das Grundstück mit einem Fertighaus bebauen wollte, entschied sich für die zweite Alternative. Zum notariellen Vertrage vom 20. Dezember 1979 kam es demgemäß erst, nachdem der Kläger dem Beklagten "für die Ablösung der Planungsarbeiten ... (des) Baugrundstücks" einschließlich Mehrwertsteuer 15.975 DM bezahlt hatte.

Der Kläger ist der Ansicht, daß die "Ablösungsvereinbarung" unwirksam sei. Mit der Klage hat er deshalb die Erstattung des von ihm gezahlten Betrages nebst Zinsen sowie vorgerichtlicher Mahnkosten verlangt. Der Beklagte hat behauptet, die Verkäuferin habe lediglich die bei ihr tatsächlich angefallenen Planungskosten anteilig auf die Käufer abwälzen wollen. Von der Einbeziehung dieses Kostenanteils in den notariell beurkundeten Kaufpreis sei nur zur Ersparnis zusätzlicher Ver-

tragskosten abgesehen worden.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben. Mit der - zugelassenen - Revision, um deren Zurückweisung der Kläger bittet, verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht sieht in der Abrede über die "Ablösung der Planungsarbeiten" einen Verstoß 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 (Mietrechtsverbesserungsgesetz - MRVG - 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.

Die hier in Rede stehende Vereinbarung sei, so meint das Berufungsgericht, der unwirksamen Verpflichtung zur Inanspruchnahme eines bestimmten Architekten gleichzuachten. Ausnahmsweise könne zwar eine Ablösung statthaft sein, sofern nämlich der Wettbewerb unter Architekten dadurch nicht sachwidrig be-

einflußt werde. Gerade das sei aber im vorliegenden Falle geschehen, weil der alleingeschäftsführende Gesellschafter der Grundstücksverkäuferin und der Architekt in der Person des Beklagten identisch gewesen seien. Der Beklagte sei mithin um die ihm gezahlten 15.975 DM ungerechtfertigt bereichert; er habe sie deshalb zu erstatten.

Das ist richtig. Was die Revision dem entgegenhält, greift nicht durch.

1. Art. 10 § 3 MRVG ist, wie der Senat wiederholt betont hat, bewußt weit gefaßt, um jegliche Koppelung zwischen Grundstückserwerb und Architektenauftrag zu unterbinden. Die Vorschrift richtet sich gegen jede den Wettbewerb unter Ingenieuren und Architekten beeinträchtigende Manipulation (BGHZ 64, 173, 175 mit Nachw.; zuletzt BGH NJW 1982, 2189, 2190 und Urteil vom 19. November 1981 - VII ZR 350/80 = ZfBR 1982, 77 = BauR 1982, 183). Sie wendet sich zwar nicht gegen die Belastung des Erwerbers mit Erschließungskosten, weil das Gesetz die Erschließung von Bauland nicht berührt (Urteil vom 12. Dezember 1978 - VII ZR 40/78 = ZfBR 1979, 72, 73 = BauR 1979, 169, 170). Unwirksam ist aber jede Vereinbarung, die den Verzicht des Architekten auf eine die Planung oder Ausführung eines Bauwerks betreffende Bindung des Erwerbers an diesen Architekten entschädigen soll (BGHZ 70, 262, 267; BGH NJW 1982, 2190, 2191).

2. Der Senat hat allerdings auch entschieden, daß der Käufer eines Grundstücks sich im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichten könne, den Verkäufer durch Zahlung einer "Abstandssumme" von solchen Ansprüchen freizustellen, die dem Architekten aufgrund eines mit dem Verkäufer wirksam geschlossenen Vertrages zustehen (BGHZ 70, 262, 265 f). Dabei handelte es sich jedoch, wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt, um einen Ausnahmefall, bei dem eine sachwidrige Beeinflussung des Wettbewerbs revisionsrechtlich nicht zu berücksichtigen war (aaO S. 266) und der Senat insbesondere zu unterstellen hatte, daß Verkäufer und Architekt das Koppelungsverbot nicht hatten umgehen wollen (aaO S. 267). Damit war damals nur darüber zu entscheiden, ob und - gegebenenfalls - auf welche Weise der an einer Manipulation des Wettbewerbs nicht beteiligte Verkäufer diejenigen Verpflichtungen auf den Käufer abwälzen könne, die ihm aus einem schon vor dem Verkauf erteilten und dann durch Kündigung beendeten Architektenauftrag nach § 649 BGB erwachsen waren (aaO S. 266). Der Umstand allein, daß dem Eigentümer vor dem Verkauf seines Grundstücks Architektenkosten entstanden sind, rechtfertigt also noch nicht eine entsprechende Mehrbelastung des Käufers. Andernfalls brauchte der Architekt, der dem Koppelungsverbot auch dann unterworfen ist, wenn das Grundstück ihm selbst oder seiner Ehefrau gehört hatte (BGHZ 70, 55), nur auf eine bereits vorliegende Planung und die dadurch verursachten Kosten zu verweisen, um dieses Verbot umgehen zu können und für den Verzicht auf die Architektenbindung entschädigt zu

werden (vgl. auch den Fall BGHZ 71, 33, 38).

3. Ob im jeweiligen Einzelfall der Wettbewerb unter Architekten sachwidrig beeinflußt worden ist, hat der Tatrichter zu klären; seine Feststellungen sind - wie etwa bei der Frage, ob der Erwerber an einen bestimmten Architekten gebunden gewesen ist (vgl. Senatsurteile NJW 1982, 2189, 2190 und ZfBR 1982, 77, 78 = BauR 1982, 183, 184) - im Revisionsverfahren nur beschränkt nachprüfbar.

Hier hat das Berufungsgericht als ausschlaggebend angesehen, daß die Grundstücksverkäuferin und der Beklagte unstreitig "zwar verschiedene Rechtspersonen, faktisch aber weitgehend identisch sind". Damit liegen die Dinge hier letztlich nicht anders als in dem vorerwähnten Fall BGHZ 70, 55. Daß der Wettbewerb manipuliert worden ist, hat das Berufungsgericht mithin rechtsfehlerfrei festgestellt.

4. Zutreffend gelangt das Berufungsgericht daher zu dem Ergebnis, daß die Vereinbarung über die Ablösung der Planungsarbeiten wegen Verstoßes gegen das Koppelungsverbot des Art. 10 § 3 MRVG unwirksam ist. Der Beklagte ist deshalb um die ihm gezahlten

15.975 DM ungerechtfertigt bereichert; er hat diesen Betrag nebst Zinsen dem Kläger zu erstatten.

Die Revision des Beklagten ist nach alledem mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Girisch

Doerry

Bliesener

Walchshöfer

Quack