

69

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)
BGBI I 1745, Art. 10 § 3

Für Bauträger, Generalunternehmer mit Planungsver-
pflichtung und sog. Generalübernehmer, die schlüssel-
fertige Bauten auf einem dem Erwerber vorweg über-
tragenen Grundstück errichten, gilt das Koppelungs-
verbot des Art. 10 § 3 MRVG grundsätzlich nicht.

BGH, Urt. v. 22. Dezember 1983 - VII ZR 59/82 - OLG Hamm
LG Hagen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 59/82

URTEIL

Verkündet am
22. Dezember 1983
W e r n e r,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma R-G- -E- Gesellschaft mit be-
schränkter Haftung (früher: E-M- V-
und B-gesellschaft mbH), L-platz, K-
M-, vertreten durch ihren Geschäftsführer, den
Kaufmann Wilhelm J.,

Klägerin, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dres. -
und -

g e g e n

die Eheleute Hedwig S - geb. Sp-,
und Maschinensteller August S -, H-
Weg -, P-,

Beklagte, Berufungskläger
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

- 2 -

**Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Dezember 1983
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Girisch sowie die
Richter Doerry, Bliesener, Obenhaus und Quack**

für Recht erkannt:

**Auf die Revision der Klägerin wird das
Urteil des 25. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts Hamm vom 18. Dezember 1981
aufgehoben.**

**Die Sache wird zur neuen Verhandlung
und Entscheidung, auch über die Kosten
der Revision, an das Berufungsgericht
zurückverwiesen.**

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Beklagten erwarben durch notariellen Vertrag vom 28. Juni 1979 von dem Kaufmann H. ein etwa 600 qm großes Baugrundstück. Durch gleichfalls notariell beurkundeten Vertrag vom selben Tage übertrugen sie anschließend der Klägerin, einem Unternehmen, das auf fremden Grundstücken schlüsselfertige Einfamilienhäuser plant und erstellt, die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf diesem Grundstück. Nach der dem Verträge als Anlage beigefügten Baubeschreibung hatte die Klägerin, deren damals allein zur Vertretung berechtigter Geschäftsführer sich als Wirtschaftsberater bezeichnet, auch die Ingenieur- und Architektenleistungen, und zwar einschließlich der "Bauleitung" zu erbringen. Als Vergütung vereinbarten die Parteien 227.860 DM zuzüglich Mehrwertsteuer, zahlbar in vom Baufortschritt abhängigen Raten.

Mit Schreiben vom 16. August 1979 kündigten die Beklagten den Bauvertrag. Sie haben das Grundstück inzwischen unter Inanspruchnahme eines anderen Unternehmens bebaut.

Die Klägerin verlangt nunmehr eine auf der Grundlage des § 649 BGB berechnete Vergütung. Sie hat 54.755,18 DM nebst Zinsen sowie Mehrwertsteuer auf die Zinsen eingeklagt. Die Beklagten haben vor allem die Ansicht vertreten, daß sie zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt gewesen seien. Außerdem haben sie die Höhe des von der Klägerin behaupteten Gewinnentgangs bestritten.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen; sein Urteil ist in BB 1982, 764 veröffentlicht.

Mit der - angenommenen - Revision, um deren Zurückweisung die Beklagten bitten, verfolgt die Klägerin ihren Klageanspruch mit Ausnahme der Mehrwertsteuer auf die Zinsen weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht sieht in dem Bauvertrag 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.

Grundstückskauf und Bauvertrag hätten hier, so stellt das Berufungsgericht fest, in untrennbarem Zusammenhang gestanden. Die Beklagten hätten das Grundstück nur erwerben können, weil sie bereit gewesen seien, anschließend die Klägerin mit dem Bau des Hauses

zu beauftragen. Damit sei der Grundstückserwerb aber auch mit den von der Klägerin zu erbringenden Architektenleistungen "verkoppelt" worden. Der sich hierauf beziehende Teil des Bauvertrages sei daher nach Art. 10 § 3 MRVG unwirksam. Diese Unwirksamkeit erfasse nach § 139 BGB den gesamten Bauvertrag, so daß die Klägerin aus ihm irgendwelche Rechte nicht herleiten könne.

Dagegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

1. 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 (BGHZ 60, 28, 31; 63, 302, 304 f; 64, 173, 175, jeweils m. N.). Sachlich knüpft das Gesetz damit an einen Beschluß des Vorstands des Bundes Deutscher Architekten aus dem Jahre 1953 an, in dem es heißt, "der Zwang der Bindung des Architekten durch Verpflichtung beim Kauf eines Grundstücks ist im allgemeinen keine unserer Berufsauffassung entsprechende Maßnahme" (vgl. Senatsurteil NJW 1982, 2190, 2191 m. N.).

2. 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 (zuletzt NJW 1983, 227). 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 ein Generalübernehmer, Bauträger oder Baubetreuer (gleich welcher Art) auftreten (BGHZ 70, 55, 60).

3. Hatte der Erwerber sich dagegen an ein Unternehmen gebunden, das Baubetreuung im "engeren" oder "weiteren" Sinne betrieb, also an einen Baubetreuer oder an einen Bauträger, so hat der Senat wegen dieser Unternehmen kennzeichnenden, mit dem des Architekten nicht vergleichbaren Berufsbildes einen Verstoß gegen das Koppelungsverbot grundsätzlich verneint (BGHZ 63, 302). Dabei hat er zwar berücksichtigt, daß die Bundesregierung dem Vorschlag des Bundesrats, auch die Bindung an einen bestimmten Unternehmer zu verbieten, nicht gefolgt ist, weil dann die Tätigkeit solcher Wohnungsbauunternehmen behindert werden könnte, die Grundstücke erschließen und die erschlossenen Grundstücke für Rechnung der Erwerber im sog. "Betreuungsbau" bebauen lassen (aaO, S. 304/305 m. N.). Das bedeutet aber nicht, daß eine Bindung lediglich zulässig wäre, wenn das begünstigte Unternehmen im konkreten Fall Erschließungsleistungen erbringt. Die Mehrheit des Rechtsausschusses hat die Einbeziehung des Unternehmers in das Koppelungsverbot vielmehr ganz allgemein deshalb abgelehnt, weil es den Wohnungsbauunternehmen möglich bleiben sollte, ihre Planung mit Hilfe von Koppelungsverträgen durchzusetzen (BT-Drucks. VI/2421 S. 6). Das hat der Senat gleichfalls bereits hervorgehoben (aaO, S. 305).

Zutreffend wird daher auch im Schrifttum darauf hingewiesen, daß das Gesetz sich nur auf Ingenieure und Architekten bezieht, nicht aber lediglich bestimmte Unternehmen vom Verbot ausnimmt (Hesse in Hesse/Korbion/Mantscheff, HOAI, 2. Aufl., MRVG Art. 10 § 3 Rdn. 7; Custodis, DNotZ 1973, 526, 537; Bilda, MDR 1977, 540, 541; Maser, NJW 1980, 961, 965). Für Bauträger und Baubetreuer gehören Grundstücksbeschaffung und Planung zu dem diese Unternehmen prägenden Berufsbild, wobei die Planung gegenüber der Erstellung des Bauwerks noch eine verhältnismäßig untergeordnete Rolle spielt (vgl. auch OLG Frankfurt NJW 1975, 1706). Entgegen der insoweit widersprüchlichen Ansicht von Hesse (aaO) ist das Koppelungsverbot daher grundsätzlich nicht leistungs-, sondern berufsstandsbezogen (vgl. a. BGHZ 70, 55, 60). Ob das auch dann gilt, wenn das Unternehmen von einem freiberuflichen Ingenieur oder Architekten "beherrscht" wird (so offenbar Brych in Reithmann/Brych/Manhart, Kauf vom Bauträger und Bauherrenmodelle, 5. Aufl., Rdz. 39; Jagenburg, BauR 1979, 91, 107), ist hier nicht zu entscheiden. Daß jene Vorschrift auch dann anwendbar sein kann, wenn ein Unternehmen zur Umgehung des Koppelungsverbots gegründet wird, hat der Senat bereits bei früherer Gelegenheit angedeutet (BGHZ 63, 302, 306; vgl. auch Locher/Koeble, Baubetreuungs- und Bauträgerrecht, 3. Aufl., Rdn. 65).

4. Hier hatte die Klägerin, was das Berufungsgericht verkennt, freilich nicht als Bauträger, sondern entweder als Generalunternehmer mit Planungsverpflichtung oder als sog. Generalübernehmer (vgl. dazu Senatsurteil NJW 1975, 869, 870; Ingenstau/Korbion, VOB, 9. Aufl.,

Anh. nach Teil A, Rdn. 50 m. N.; Heiermann/Riedl/Schwaab, VOB, 3. Aufl., Anh. Rdn. 6) tätig werden sollen. Insoweit ist der vorliegende Fall daher demjenigen vergleichbar, über den der Senat in seinem Urteil NJW 1978, 1054, 1055 zu entscheiden hatte.

Für die Frage, ob das Koppelungsverbot eingreift, macht es sachlich keinen Unterschied, ob ein Bauträger sich verpflichtet, ein Bauwerk auf einem Grundstück zu errichten, das er oder ein Dritter anschließend dem Erwerber zu übereignen hat, oder ob der Erwerber unter maßgeblichem Einfluß des Unternehmers schon vor der Errichtung des Bauwerks Eigentümer wird. Die Interessen des Grundstückskäufers werden in diesem zweiten Falle nur noch besser gewahrt: Als Bauherr hat er den bestimmenden Einfluß auf das Bau-geschehen. Wie in der Sache NJW 1978, 1054 haben die Auftraggeber - hier die Beklagten - denn auch davon dadurch sichtbaren Gebrauch gemacht, daß sie den Bau-vertrag kündigten.

II.

Da der Bauvertrag nicht gegen das Koppelungsverbot verstößt, kann das angefochtene Urteil nach alledem nicht bestehen bleiben. Es ist vielmehr aufzuheben und

- 9 -

die Sache zurückzuverweisen, damit das Berufungsgericht sich nunmehr mit den Einwendungen der Beklagten befassen kann. Dem Berufungsgericht wird auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen.

Girisch

Doerry

Bliesener

Obenhaus

Quack