

11

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

Ges. zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des
Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architek-
tenleistungen Art. 10 § 3

Für einen gewerbsmäßig (mit Erlaubnis nach § 34 c GewO) als
Generalunternehmer tätigen Architekten oder Ingenieur, der
schlüsselfertige Bauten auf einem dem Erwerber vorweg zu
übertragenden Grundstück errichtet, gilt das Koppelungsver-
bot des Art. 10 § 3 MRVG grundsätzlich nicht (im Anschluß an
BGHZ 89, 240).

BGH, Urt. v. 29. September 1988 - VII ZR 94/88 - OLG Köln
LG Bonn

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 94/88

URTEIL

Verkündet am:
29. September 1988
Seelinger-Schardt
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Eheleute Siegrid und Detlef S c h [REDACTED], B [REDACTED]-
[REDACTED], S [REDACTED] A [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Dipl.-Ing. Helmut H o [REDACTED], M [REDACTED]-
straße [REDACTED], S [REDACTED] A [REDACTED]-Ha [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin [REDACTED] -

WI



- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. September 1988 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Girisch sowie die Richter Doerry, Bliesener, Obenhaus und Prof. Dr. Walchshöfer

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 13. Januar 1988 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Im Frühjahr 1986 zeigte die Maklerfirma H., die damals in B. zusammen mit dem Makler S. eine Bürogemeinschaft unterhielt, in mehreren Inseraten an, daß in St. A. Einfamilienhäuser zu erwerben seien. Als die Kläger sich daraufhin meldeten, erhielten sie Ende April 1986 im Büro der Firma H. von dem dort anwesenden Beklagten, einem Diplomingenieur, ein von diesem



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

ausgearbeitetes Exposé über den Neubau von vier Doppelhaushälften und einem freistehenden Haus. Die von den Klägern für den Erwerb in Aussicht genommene Doppelhaushälfte sollte danach mit Grundstück etwa 300.000 DM kosten. Dabei war das Grundstück von den - dort nicht angegebenen - Eigentümern unmittelbar zu kaufen. Über die sonstigen Leistungen sollte mit dem Beklagten ein Werkvertrag geschlossen werden.

Zu diesem - auf einem vom Beklagten entworfenen Formular - privatschriftlich vereinbarten Werkvertrag kam es am 10. Juni 1986. Als Vergütung sollten die Kläger - einschließlich der damals gültigen Mehrwertsteuer - 185.000 DM zahlen, und zwar in vom Baufortschritt abhängigen Raten. Mit Rechnung vom folgenden Tage verlangte der Makler S. von den Klägern außerdem "für die Vermittlung des Hausgrundstücks" eine Provision von "3 % des Gesamtkaufpreises von 306.125 DM", mit Mehrwertsteuer also insgesamt 10.469,48 DM. Dieser Rechnung widersprachen die Kläger alsbald mit der Begründung, daß sie S. nicht beauftragt hätten.

Am 1. Juli 1986 schlossen die Parteien zwei Zusatzverträge. Im ersten vereinbarten sie, daß die Maklercourtage "storniert" und die Rechnung stattdessen dem Beklagten erteilt werden sollte. Die von diesem an S. nunmehr nur noch nach einem Auftragswert von

185.000 DM zuzüglich Mehrwertsteuer zu zahlende Provision von insgesamt 6.327 DM sollte durch die Herausnahme der im Werkvertrage vorgesehenen Leistung "Hausanschlüsse" ausgeglichen werden. Im zweiten Zusatzvertrage setzten die Parteien die Vergütung unter Berücksichtigung von Mehr- und Minderleistungen neu auf 173.500 DM fest. Hierauf zahlten die Kläger am 13. Juli 1986 die im Vertrage als Anzahlung vereinbarten 2 %, also 3.470 DM.

Zum Erwerb des Grundstücks kam es nicht mehr. Mit Schreiben vom 25. August 1986 ließen die Kläger durch ihren Anwalt mitteilen, daß der Werkvertrag 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 (MRVG) unwirksam sei. Nach dieser Vorschrift 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. Außerdem kündigten die Kläger den Vertrag vorsorglich aus wichtigem Grund.

Mit der Klage haben die Kläger Rückzahlung der Anzahlung sowie Erstattung vorgerichtlicher, nach einem Geschäftswert von 179.327 DM berechneter Anwaltsgebühren (= 1.747,05 DM) - jeweils mit Zinsen - verlangt. Der Beklagte hat den Werkvertrag für wirksam und die

Kündigung aus wichtigem Grunde nicht für gerechtfertigt gehalten. Zur Inanspruchnahme des Anwalts habe er keinen Anlaß gegeben.

Das Landgericht hat der Klage unter teilweiser Abweisung des Zinsanspruchs stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat sie ganz abgewiesen.

Mit der - zugelassenen - Revision, um deren Zurückweisung der Beklagte bittet, erstreben die Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht meint, daß der Werkvertrag nicht gegen das Koppelungsverbot des Art. 10 § 3 MRVG verstoße. Dieses Verbot solle nur Wettbewerbsverzerrungen unter freiberuflich tätigen Ingenieuren oder Architekten verhindern. Auf Verträge mit Unternehmen, die sich mit dem "Betreuungsbau" befaßten, sei es nicht anzuwenden. Wo die Rechtsprechung das Koppelungsverbot habe durchgreifen lassen, sei es um Fälle gegangen, in denen der Ingenieur oder Architekt die zur Errichtung des Bauwerks erforderlichen Arbeiten jeweils im Namen und für Rechnung seines Auftraggebers hatte vermitteln sollen. Hier hingegen habe der Beklagte sich unter Übernahme des vollen wirtschaftlichen Risikos verpflichtet, das Haus im eigenen Namen und für eigene

Rechnung zu bauen, um es alsdann den Klägern zu einem Festpreis schlüsselfertig zu übergeben. Seine derart unternehmerische Tätigkeit, für die er im übrigen Schutz aus seiner Architektenhaftpflichtversicherung nicht beanspruchen könne, weiche vom normalen Berufsbild eines Ingenieurs oder Architekten so weit ab, daß eine Beeinträchtigung des durch jene Vorschrift geschützten Wettbewerbs nicht zu befürchten sei.

Das ist entgegen der Ansicht der Revision letztlich nicht zu beanstanden.

a) Der Senat hat allerdings entschieden, daß Art. 10 § 3 MRVG auch dort eingreift, wo freiberufliche Ingenieure oder Architekten über die ihr Berufsbild prägenden Aufgaben hinaus zusätzliche Leistungen versprechen und damit wie Generalübernehmer, Bauträger oder Baubetreuer auftreten. Das Gesetz richte sich zwar nicht gegen Verträge mit Wohnungsbau- und Baubetreuungsunternehmen (im engeren oder weiteren Sinne), wohl aber gegen jegliche den Wettbewerb unter Ingenieuren und Architekten beeinträchtigende Bindung des Bauherrn, soweit diese Bindung mit dem Erwerb des Baugrundstücks in Zusammenhang steht. Es stelle also allein darauf ab, ob der Erwerber sich an einen bestimmten Ingenieur oder Architekten binden und ob dieser Ingenieur oder Architekt an der Planung oder sonstigen Ausführungsleistung für das Bauwerk mitwirken soll. Insoweit handele es sich daher nicht um ein

leistungs-, sondern um ein berufsstandsbezogenes Merkmal. Die vom Gesetzgeber mißbilligte Mitwirkung könne dann auch darin bestehen, daß der Ingenieur oder Architekt - über Bauplanung und Bauführung hinaus - weitere, etwa die Baubetreuung betreffende oder sogar sämtliche für die Fertigstellung des Bauwerks erforderliche Aufgaben übernimmt (BGHZ 63, 302, 305; 70, 55, 59/60; 89, 240, 242/243; NJW 1986, 1811).

b) Daß der Beklagte hier eine "unternehmerische Tätigkeit" ausgeübt hat bzw. ausüben sollte, würde daher der Anwendung des Art. 10 § 3 MRVG nicht entgegenstehen, sofern er nur beim Abschluß des Werkvertrages als freiberuflicher Ingenieur gehandelt hätte.

Das war jedoch nach dem insoweit unbestritten gebliebenen Vortrag des Beklagten gerade nicht der Fall. Der Beklagte ist hier nicht nur wie ein Generalübernehmer, Bauträger oder Baubetreuer aufgetreten; er hat sich vielmehr gewerbsmäßig als Bauträger, Generalunternehmer mit Planungsverpflichtung oder als Generalübernehmer zu der im Werkvertrage vorgesehenen schlüsselfertigen Errichtung des Hauses auf einem von den Klägern vorweg zu erwerbenden Grundstück verpflichtet. Er hatte schon mit Urkunde vom 2. Juli 1984 - lange vor den hier in Rede stehenden Ereignissen - die Erlaubnis nach § 34 c GewO erhalten, gewerbsmäßig den Abschluß von Verträgen über Bauvorhaben als Bauherr in eigenem Namen für eigene oder fremde Rechnung vorzubereiten

oder durchzuführen, und zwar unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- und Nutzungsrechte. Er durfte sich mithin als Bauträger (§ 34 c Abs. 1 Nr. 2 a GewO; § 3 MaBV) betätigen. Noch vor Abschluß des Werkvertrages - mit Schreiben vom 1. Juni 1986 - hatte er sodann der zuständigen Behörde angezeigt, daß er an diesem Tage ein auf die schlüsselfertige Erstellung von Wohnhausneubauten gerichtetes Gewerbe als Generalunternehmer begonnen habe. Jedenfalls seitdem handelte der Beklagte deshalb nicht mehr als freiberuflicher Ingenieur. Anders als bei dem vom Koppelungsverbot vorausgesetzten Berufsbild der Ingenieure und Architekten prägten nunmehr Grundstücksbeschaffung, Planung und Errichtung von Bauwerken den Charakter seines Unternehmens. Dabei spielte - ebenso wie in der Sache, über die der Senat in seinem Urteil BGHZ 89, 240 zu entscheiden hatte - die Planung gegenüber der Erstellung des Hauses eine verhältnismäßig untergeordnete Rolle.

Wie im vorstehend erwähnten Urteil BGHZ 89, 240 greift danach Art. 10 § 3 MRVG auch hier nicht ein. Dafür, daß der Beklagte mit dem Betrieb seines Gewerbes lediglich das Koppelungsverbot hatte umgehen wollen (vgl. BGHZ 63, 302, 306; 89, 240, 243/244), ist nichts ersichtlich.

2. Von der Annahme ausgehend, daß der Werkvertrag wirksam geschlossen worden sei, meint das Berufungsgericht weiter, die Kläger seien zur Kündigung dieses

Vertrages aus wichtigem Grunde nicht berechtigt gewesen. Nach ihrem Vortrag seien dem Beklagten zwar im Zusammenhang mit der Einschaltung des Maklers S. Unregelmäßigkeiten vorzuwerfen. Hieraus könnten sie jedoch für sich nichts herleiten, weil sie die Zusatzvereinbarungen vom 1. Juli 1986 gerade in Kenntnis jener angeblichen Vorkommnisse getroffen hätten, den Vertrag also nicht etwa alsbald kündigen, sondern aufrechterhalten wollten.

Auch das ist nicht zu beanstanden. Soweit die Revision hiergegen Verfahrensrügen erhebt, erachtet der Senat sie nicht für durchgreifend (§ 565 a Satz 1 ZPO).

3. Die Kläger können daher weder die geleistete Anzahlung zurückverlangen, die der Beklagte gem. § 649 Satz 2 BGB nach wie vor als Vergütung zu fordern hat, noch haben sie Anspruch auf Erstattung von Anwaltskosten.

4. Ihre Revision ist nach alledem mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Girisch

Doerry

Bliesener

Obenhaus

Walchshöfer