



InfoBrief – Architekten- & Ingenieurrecht

19.11.2008

BGH: Lockerung des Koppelungsverbotes für Architekten & Ingenieure

von RA´in Klaudia A. Czmok

Nach Art. 10 § 3 MRVG (Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen) ist eine Vereinbarung unwirksam, durch die sich der Erwerber eines Grundstücks im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichtet, bei der Planung oder Ausführung eines Bauwerks auf dem Grundstück die Leistungen eines bestimmten Architekten/Ingenieurs in Anspruch zu nehmen (Koppelungsverbot).

Hintergrund des 1971 eingeführten Koppelungsverbotes war, dass Grundstückseigentümer, die zur Baureifmachung ihres Geländes die Dienste von Architekten/Ingenieuren in Anspruch genommen hatten, diesem zusätzlich die Vermittlung der Veräußerung des Grundstücks an bauwillige Käufer überließen und sich im Gegenzug bereit erklärten, die Grundstücke nur mit Architekten-/Ingenieurbindung zu veräußern. Angesichts der in dieser Zeit vorherrschenden Knappheit an Grundstücken sahen sich Grundstücksinteressenten genötigt, einen bestimmten Architekten/Ingenieur unabhängig von dessen Fachkompetenz zu beauftragen, um die Möglichkeit des Grundstückserwerbs für sich realisieren zu können. Durch die Koppelung der Verträge drohte eine unerwünschte monopolartige Stellung des Architekten/Ingenieurs, die nicht auf eigener beruflicher Leistung beruht und die der Tätigkeit eines Maklers ähnelt. Es galt insoweit den Leistungswettbewerb zu schützen und die Wahlmöglichkeit des Käufers zu erhalten.

Seit Einführung des Art. 10 § 3 MRVG ließen die Gerichte kaum Zweifel daran, dass nur eine extensive Auslegung der Vorschrift, den vom Gesetzgeber verfolgten Interessen gerecht werden kann. Die mit der stringenten Rechtsprechung einhergehenden Folgen für Architekten-/

Ingenieure, denen aufgrund des festgestellten Verstoßes gegen das Koppelungsverbot und der damit einhergehenden Nichtigkeit ihrer Architekten-/Ingenieurverträge oftmals keine Vergütungsansprüche für bereits erbrachte Leistungen zustanden, wurden zu diesem Zweck hingegenommen.

Aufgrund zunehmender Kritik an der gesetzlichen Regelung des Art. 10 § 3 MRVG und insbesondere erheblichen Bedenken an dessen Verfassungsmäßigkeit, hat der Bundesgerichtshof seine bisherige Rechtsprechung teilweise aufgegeben und am 25.09.2008 entschieden, dass in Fällen, in denen ein Bauwilliger an einen Architekten mit der Bitte herantritt, ein passendes Grundstück für ein bestimmtes Projekt zu vermitteln und ihm gleichzeitig in Aussicht stellt, ihn im Erfolgsfall mit den Architektenleistungen zu beauftragen, der in Folge abgeschlossene Architektenvertrag nicht nach Art. 10 § 3 MRVG unwirksam ist. Ein Verstoß gegen das Koppelungsverbot liege auch dann nicht vor, wenn der Architekt zu einem späteren Zeitpunkt die Vermittlung des Grundstücks davon abhängig macht, dass ihm der zuvor in Aussicht gestellte Architektenauftrag erteilt wird [NSW MRVG Art. 10 § 3 (BGH-intern)].

Der Bundesgerichtshof führte in den Entscheidungsgründen aus, der zur Entscheidung vorliegende Sachverhalt vorgenannten Inhalts sei nicht vergleichbar mit den Fällen, die den Gesetzgeber zur Schaffung des Koppelungsverbotes veranlasst haben. In Fällen, in denen der Erwerber aus freien Stücken Grundstück und Architekten-/Ingenieurleistung aus einer Hand erhalten wolle, bedürfe es keines Schutzes durch das Koppelungsverbot. Auch sei der Wettbewerb nicht beeinträchtigt. Der Grundstückserwerber habe den Architekten/Ingenieur nicht deswegen beauftragt, weil er das Grundstück anders nicht bekommen

hätte, sondern vielmehr aufgrund eines freien, bereits im Rahmen der Grundstückssuche gefassten Entschlusses.

Die Praxis hat gezeigt, dass das Koppelungsverbot kaum Vorteile, jedoch erhebliche Nachteile und insbesondere Wettbewerbsnachteile für freiberufliche Architekten/Ingenieure, für die das Koppelungsverbot im Gegensatz zu gewerblich tätigen Baubetreuungsunternehmen, Bauträgern, Generalunternehmern und- übernehmern gilt, mit

sich bringen.

Die differenzierende Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 25.09.2008 ist insoweit der erste Schritt in die richtige Richtung, dem zu Lasten der freiberuflichen Architekten/Ingenieure herrschenden Wettbewerbsnachteil, dessen Wurzeln in einer nicht (mehr) zeitgemäßen gesetzlichen Vorschrift liegen, entgegen zu wirken.

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an:

RA'in Klaudia A. Czmok

Tel.: 0208 – 3 02 12-0