

## I. Anlass

Anlass für die Beschäftigung mit diesem Thema war folgender Passus in einem notariell beurkundeten Architekten- und Garantievertrag vom Juli 1979:

„§ 8

Die Beteiligten sind von dem Notar darauf hingewiesen worden, dass gemäß § 3 des Art. 10 des Gesetzes vom 04.11.1971 (Bundesgesetzblatt I S.1754) eine Vereinbarung, die den Erwerber eines Grundstückes im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichtet, bei der Planung oder Ausführung eines Bauwerkes auf dem Grundstück die Leistungen eines bestimmten Ingenieurs oder Architekten in Anspruch zu nehmen, unwirksam ist.

Die Bauherren erklären, dass ihnen von Seiten des Grundstücksverkäufers eine solche Verpflichtung nicht auferlegt worden ist.

Sollten die Bauherren sich gleichwohl zu Recht darauf berufen, dass dieser Architektenvertrag nach dem vorstehend bezeichneten Gesetz unwirksam ist und den Architekten aus dem Vertrag insoweit entlassen, so gilt für diesen Fall folgendes als verbindlich vereinbart:

1.

Der Bauherr erkennt an, dass er in einem solchen Fall dem Architekten die von ihm bis dahin tatsächlich erbrachten Leistungen aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung dennoch zu vergüten hat. Der Architekt kann verlangen, dass das vereinbarte Architektenhonorar für die Leistungen dann entsprechend seiner amtlichen Gebührenordnung aufgeteilt wird. Der Bauherr erkennt eine Zahlungsverpflichtung für einen solchen Fall in Höhe von 3.000,00 DM als fest geschuldete Verbindlichkeit hiermit ausdrücklich an.

2.

Der nachstehend beurkundete Garantievertrag ist in einem solchen Fall ebenfalls von Anfang an unwirksam.

Dem Bauherrn ist in diesem Zusammenhang von dem Notar bekanntgemacht, dass eine Auflösung des Architektenvertrages aus den Gründen des vorstehend

angegebenen Gesetzes nicht zwangsläufig auch die Unwirksamkeit des Grundstückskaufvertrages zur Folge hat.“

Während des Bauvorhabens kam es – wie so oft – zu erheblichen Problemen mit den ausführenden Unternehmen. Der Rohbauunternehmer meldete Konkurs an. Nicht die Bauherren, sondern der Architekt berief sich nun auf die Nichtigkeit des Architektenvertrags wegen Verstoßes gegen Art. 10 § 3 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und der Bekämpfung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (im weiteren MRVG genannt). Das Oberlandesgericht Köln entschied in dem Rechtsstreit zwischen Bauherrn und Architekten schließlich zugunsten des Architekten. Das führte zu folgenden Ergebnissen:

- Der Architektenvertrag (samt Vertragsstrafenregelung) war nichtig.
- Der Garantievertrag mit dem Architekten über die einzuhaltende Bausumme war ebenfalls nichtig.
- Der Architekt ließ sich nicht mehr blicken, behielt aber sein Honorar.
- Der Bauherr nahm die Bauleitung selbst in die Hand und führte das Bauvorhaben zu einem verspäteten, aber erfolgreichen Ende.
- Der Präsident des Landgerichts als Aufsichtsbehörde über die Notare sah keinen Grund, das Verhalten des Notars zu beanstanden. Der Notar habe schließlich auf die Möglichkeit der Nichtigkeit des Vertrages hingewiesen.

Grund genug, sich – wenn auch fast 30 Jahre später – mit Art. 10 § 3 MRVG näher zu befassen und den im Zusammenhang mit dieser Norm auftauchenden Fragen nachzugehen, wie z.B.:

- Was war Grund für den Erlass der Norm?
- Wann liegen die Voraussetzungen der Norm vor?
- Wie ist die Vorschrift im Lichte der Verfassung und der Regelungen des EU-Rechtes zu sehen?
- Ist das Koppelungsverbot noch zeitgemäß?

## II. Gesetzestext

Art. 10 § 3 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 04.11.1971, geändert durch Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 12.11.1984, lautet wörtlich wie folgt:

### **Artikel 10 § 3**

#### **„Unverbindlichkeit der Koppelung von Grundstückskaufverträgen mit Ingenieur- und Architektenverträgen**

Eine Vereinbarung, durch die der Erwerber eines Grundstückes 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, ist unwirksam. Die Wirksamkeit des auf den Erwerb des Grundstückes gerichteten Vertrages bleibt unberührt.“