

Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis	17
I. Anlass	27
II. Gesetzestext	29
III. Hintergrund für den Erlass des Art. 10 § 3 MRVG	31
1. Rechtslage vor Erlass des Art. 10 § 3 MRVG	33
1.1. Unwirksamkeit des Architektenvertrags gemäß § 138 BGB	33
1.2. Verstoß gegen kartell- und wettbewerbsrechtliche Bestimmungen	36
2. Begründung des Gesetzgebers für den Erlass des Art. 10 § 3 MRVG	37
IV. Verfassungsrechtliche Prüfung	41
1. Verstoß gegen Art. 14 Abs. 1 GG	41
1.1. Einschränkung der Rechte des Erwerbers	41
1.2. Einschränkung der Rechte des Veräußerers	41
1.3. Art. 14 Abs. 1 GG und Erbaurecht	45
2. Verstoß gegen Art. 12 Abs. 1 GG	46
2.1. Vorschrift mit berufsregelnder Tendenz	46
2.2. Rechtfertigung des Eingriffs	47
2.3. Beschränkung der Berufswahl und der Berufsausübung	48
2.4. Zulässigkeit der Berufswahlregelung	48
2.4.1. Überragend wichtiges Gemeinschaftsgut	48
2.4.1.1. Freie Wahl der Architekten/Ingenieure durch die Bauwilligen	48
2.4.1.2. Schutz des Wettbewerbs	49
2.4.1.3. Schutz des typischen Berufsbildes des freiberuflichen Architekten/Ingenieurs	50
2.4.1.4. Schutz des Mieters vor Überteuerung	51
2.4.2. Erforderlichkeit	51
2.4.3. Zwischenergebnis	52
2.5. Berufsausübungsfreiheit	52
2.5.1. Eingriff in die Freiheit der Berufsausübung	52

2.5.2.	Vernünftige Gründe des Gemeinwohls _____	53
2.5.3.	Notwendigkeit des Eingriffs _____	53
2.5.4.	Zwischenergebnis _____	56
2.5.5.	Rechtsfolgen des Verstoßes _____	57
3.	Verstoß gegen Art. 2 Abs. 1 GG _____	58
4.	Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG _____	58
4.1.	Unterschiedliche Behandlung vergleichbarer Sachverhalte _____	59
4.2.	Zulässigkeit der Ungleichbehandlung _____	59
4.2.1.	Auffassung in der Literatur und Rechtsprechung _____	60
4.2.1.1.	Befürworter einer zulässigen Differenzierung _____	60
4.2.1.2.	Ablehnende Stimmen in der Literatur _____	61
4.2.2.	Stellungnahme _____	63
4.3.	Rechtsfolgen _____	65
5.	Zusammenfassung _____	65
V.	Art. 10 § 3 MRVG und Verträge mit Auslandsbezug _____	67
1.	Grenzüberschreitende Verträge bei im Inland gelegenen Grundstücken _____	67
1.1.	Architekten-/Ingenieurverträge _____	68
1.2.	Grundstücksverträge _____	70
1.3.	Auswirkungen der Rechtswahl auf die Anwendung des Art. 10 § 3 MRVG _____	70
1.4.	Anwendung des Art. 34 EGBGB _____	71
2.	Im Ausland gelegene Grundstücke _____	74
3.	Zusammenfassung _____	75
VI.	Art. 10 § 3 MRVG und EG-Recht _____	77
1.	Beschränkung der Dienstleistungsfreiheit _____	77
2.	Rechtfertigung der Beschränkung _____	79
VII.	Voraussetzungen des Art. 10 § 3 MRVG _____	83
1.	Geschützter Personenkreis _____	83
1.1.	Wohnungsbauunternehmen Projektentwicklungsgesellschaften, Bauträger etc. _____	83
1.1.1.	Herrschende Meinung _____	83
1.1.2.	Mindermeinung _____	83
1.1.3.	Stellungnahme _____	84
1.2.	Architekten und Ingenieure als geschützter Personenkreis _____	85
2.	Grundstückserwerb _____	86
2.1.	Kaufverträge, Tauschverträge _____	86

2.2.	Schenkung _____	87
2.3.	Vorverträge _____	88
2.4.	Übertragung von Gesellschaftsanteilen _____	88
2.4.1.	Kein Fall der Koppelung _____	88
2.4.2.	Gegenmeinung _____	88
2.4.3.	Stellungnahme _____	89
2.4.	Grundstückserwerb bei Erbauseinandersetzung _____	90
2.5.	Erwerb von Wohnungseigentum _____	91
2.5.1.	Überwiegende Auffassung _____	91
2.5.2.	Gegenmeinung _____	92
2.5.3.	Stellungnahme _____	93
2.6.	Erwerb von Bruchsteils- bzw. Miteigentum und Gesamthandseigentum _____	94
2.7.	Einräumung eines Erbbaurechts _____	96
2.7.1.	Herrschende Meinung _____	96
2.7.2.	Mindermeinung _____	98
2.7.3.	Stellungnahme _____	98
2.8.	Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, persönlich beschränkte Dienstbarkeit und Grundstückserwerb _____	99
3.	Grundstück im Sinne des Art. 10 § 3 MRVG _____	100
4.	Bindung an einen Architekten/Ingenieur _____	101
4.1.	Person des Begünstigten _____	101
4.1.1.	Berufsstands- oder leistungsbezogen _____	101
4.1.1.1.	Leistungsbezogene Interpretation _____	101
4.1.1.2.	Berufsstandsbezogene Interpretation _____	103
4.1.1.2.1.	Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs _____	103
4.1.1.2.2.	Rechtsprechung der Obergerichte _____	106
4.1.1.2.3.	Meinungen in der Literatur _____	107
4.1.1.3.	Der Architekt als Generalübernehmer, Baubetreuer, Generalunternehmer oder Bauträger _____	109
4.1.1.3.1.	Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs _____	109
4.1.1.3.2.	Rechtsprechung der Landes- und Oberlandesgerichte _____	110
4.1.1.3.3.	Auffassung in der Literatur _____	111
4.1.1.4.	Stellungnahme _____	112
4.1.2.	Projektmanager, Projektentwickler, Projektsteuerer, Projektcontroller, Baucontroller _____	115
4.1.2.1.	Projektmanager _____	116
4.1.2.2.	Projektentwickler _____	116
4.1.2.3.	Projektsteuerer _____	119
4.1.2.4.	Projektcontroller _____	124

4.1.2.5.	Baucontroller _____	125
4.2.	„Bestimmter Architekt/Ingenieur“ _____	125
4.2.1.	Herrschende Meinung _____	126
4.2.2.	Mindermeinung _____	126
4.2.3.	Stellungnahme _____	127
4.3.	Wer ist Architekt/Ingenieur im Sinne der Vorschrift? _____	127
5.	Art der Leistung der Architekten/Ingenieure _____	130
5.1.	Planung und Ausführung eines Bauwerkes _____	130
5.1.1.	Herrschende Meinung _____	130
5.1.2.	Mindermeinung _____	131
5.1.3.	Stellungnahme _____	131
5.2.	Bauwerke _____	132
6.	Koppelung zwischen Architekten-/Ingenieurvertrag und Grundstückserwerbsvertrag _____	133
6.1.	Voraussetzung für das Vorliegen einer Koppelung _____	133
6.2.	Von wem geht die Koppelung aus; wer hat das Grundstück „an der Hand“? _____	134
6.3.	Art der Architektenbindungsvereinbarung _____	137
6.3.1.	Weite Auslegung _____	138
6.3.2.	Enge Auslegung _____	139
6.3.3.	Stellungnahme _____	139
6.4.	Abstandssumme _____	140
6.4.1.	Herrschende Rechtsprechung _____	140
6.4.2.	Meinung in der Literatur _____	144
6.4.3.	Stellungnahme _____	145
6.5.	Zeitliches Element _____	146
6.6.	Beweislast und Beweisregeln _____	146
6.7.	Kenntnis von dem Koppelungsverbot _____	149
6.8.	Architektenwettbewerbe _____	150
6.8.1.	Herrschende Meinung _____	150
6.8.2.	Mindermeinung _____	151
6.8.3.	Stellungnahme _____	151
6.8.4.	Folgen bei Auslobung nach den GRW _____	152
6.9.	Keine Koppelung _____	155
VIII.	Rechtsfolgen des Verstoßes _____	159
1.	Architekten-/Ingenieurvertrag _____	159
1.1.	Nichtigkeit nach § 134 BGB _____	159
1.2.	§ 141 BGB Heilung der Unwirksamkeit durch Bestätigung _____	159
1.2.1.	Überwiegende Meinung _____	160

1.2.2.	Mindermeinung _____	161
1.2.3.	Stellungnahme _____	161
1.2.4.	Weitere Voraussetzungen einer Bestätigung _____	163
1.3.	§ 242 BGB _____	164
1.3.1.	Treuwidrigkeit des Architekten _____	164
1.3.2.	Treuwidrigkeit des Erwerbers _____	165
1.3.3.	Stellungnahme _____	166
2.	Rechtsfolgen der Nichtigkeit der Architektenbindung für den Grundstückskaufvertrag _____	167
2.1.	Art. 10 § 3 Satz 2 MRVG _____	167
2.2.	Anwendbarkeit des § 139 BGB und Art. 10 § 3 Satz 2 MRVG	168
2.2.1.	Rechtsprechung _____	168
2.2.2.	Meinungen in der Literatur _____	171
2.2.3.	Stellungnahme _____	173
3.	Verknüpfung weiterer Vereinbarungen mit der unzulässigen Architektenbindung und deren Nichtigkeit über § 139 BGB ____	174
4.	Beurkundungszwang _____	175
5.	Folgen des nichtigen Architekten-/Ingenieurvertrags _____	180
5.1.	Ansprüche des Architekten/Ingenieurs _____	180
5.1.1.	Ansprüche des Architekten/Ingenieurs aus GOA (§§ 683, 670 BGB) _____	181
5.1.1.1.	Übernahme der Geschäftsführung _____	181
5.1.1.2.	Im Interesse und mit Willen des Bauherrn _____	181
5.1.1.3.	Umfang und Höhe des Aufwendungsersatzanspruches _____	183
5.1.1.3.1.	Erforderliche Aufwendungen _____	183
5.1.1.3.2.	Übliche Vergütung _____	184
5.1.1.3.3.	Honorar unterhalb der Mindestsätze _____	184
5.1.1.3.4.	Fehlende Verwertung der Architektenleistung _____	185
5.1.1.4.	Ergebnis _____	186
5.1.2.	Ansprüche aus Bereicherung(§§ 812 Abs. 1 Satz 1, 818 Abs. 2 BGB) _____	186
5.1.2.1.	Leistung _____	186
5.1.2.2.	Vermögensvorteil _____	187
5.1.2.3.	Herausgabe des Erlangten _____	187
5.1.2.3.1.	Herausgabe des Erlangten bei mangelhafter/unbrauchbarer Leistung des Architekten/Ingenieurs _____	188
5.1.2.3.2.	Wertersatz bei fehlender Verwertung bzw. Verwertungsabsicht	189
5.1.2.3.3.	Vereitelte Vorteile _____	193
5.1.2.3.4.	Kritik am Wegfall der Bereicherung _____	194
5.1.2.3.5.	Stellungnahme _____	195

5.1.2.3.6.	§§ 818 Abs. 4, 819 BGB _____	195
5.1.2.4.	Höhe des Wertersatzanspruches _____	197
5.1.2.4.1.	Besondere Leistungen _____	197
5.1.2.4.2.	Mindestsatzunterschreitung _____	198
5.1.2.4.3.	Minderwertige Leistung _____	199
5.1.2.5.	§ 814 BGB _____	199
5.1.2.6.	§ 817 Satz 2 BGB _____	201
5.1.2.6.1.	Herrschende Auffassung _____	202
5.1.2.6.2.	Mindermeinung _____	202
5.1.2.6.3.	Stellungnahme _____	203
5.2.	Ansprüche des Erwerbers/Auftraggebers im Falle der Nichtig- keit des Architektenvertrages _____	204
5.2.1.	Ansprüche auf Rückerstattung zuviel gezahlten Architekten- honorars nach § 812 Absatz 1 Satz 1 BGB _____	204
5.2.1.1.	Keine Leistung erbracht _____	205
5.2.1.2.	Mehr als Mindestsätze bezahlt _____	205
5.2.1.3.	Mangelhafte bzw. unbrauchbare Architektenleistungen _____	205
5.2.1.4.	Rückzahlungsanspruch des Architektenhonorars bei fehlender Verwertung durch den Bauherrn _____	207
5.2.1.5.	Rückzahlung des Architektenhonorarvorschusses bei günstige- rer anderer Beauftragungsmöglichkeit _____	207
5.2.1.6.	Die Mangelbeseitigungskosten übersteigen das Architekten- honorar _____	208
5.2.1.7.	§ 814 BGB _____	208
5.2.2.	„Gewährleistungsansprüche“ des Bauherrn bei mangelhafter Leistung des Architekten ? _____	209
5.2.2.1.	Vertragliche Ansprüche aus §§ 633 ff. BGB analog _____	210
5.2.2.2.	§ 311 Abs. 2 BGB / Ansprüche aus Verschulden bei Vertrags- schluss _____	210
5.2.2.2.1.	Aufklärungspflicht des Architekten/Ingenieurs _____	210
5.2.2.2.2.	Verschulden _____	212
5.2.2.2.3.	Rechtsfolgen eines Aufklärungspflichtverstoßes _____	212
5.3.	Versicherungsrechtliche Probleme _____	214
IX.	Kritik an Art. 10 § 3 MRVG _____	217
1.	Kritische Stimmen in der Literatur _____	217
2.	Positive Meinung _____	220
3.	Erster Baugerichtstag am 19.05.2006 in Hamm _____	220
X.	Gesetzesinitiativen _____	223

XI.	Zusammenfassung der Ergebnisse _____	229
XII.	Resümee _____	235