

Petra Christiansen-Geiss

Voraussetzungen
und Folgen
des Koppelungsverbot
Art. 10 § 3 MRVG

Schriften zum deutschen
und internationalen
Baurecht

3

Herausgegeben von Axel Wirth



PETER LANG

Internationaler Verlag der Wissenschaften

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. | Berufstands- 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 |