

Der Architekt als Makler

Koppelungsverbot: Die Verknüpfung zwischen einem Grundstückskauf und der Beauftragung eines Architekten ist nicht mehr in jedem Fall unwirksam, so der Bundesgerichtshof in einem jüngst ergangenen Urteil.

Dr. Christoph Brandenburg, Rechtsanwalt, und Julia Müller-Dohle, Rechtsreferendarin, Taylor Wessing, München

Das „Koppelungsverbot“, des Art. 10 § 3 MRVG ist in der Fachwelt umstritten. Danach darf dem Erwerber eines Grundstücks im Kaufvertrag nicht auferlegt werden, einen bestimmten Architekten zu beauftragen. Der Architektenvertrag ist in einem solchen Fall nichtig.

Vor Kurzem hat sich der BGH von der bislang strikten Anwendung des Koppelungsverbots abgewendet: Nach dem Urteil vom 25. September 2008 (VII ZR 174/07) greift dieses dann nicht ein, wenn der Bauwillige selbst an den Architekten mit der Bitte um Vermittlung eines Grundstücks herangetreten war und ihm für den Erfolgsfall weitere Planungsaufträge in Aussicht gestellt hatte.

Als das Koppelungsverbot 1971 eingeführt wurde, war es Praxis, dass Grundstückseigentümer Architekten, die ihr Land baureif gemacht hatten, um die Vermittlung der Grundstücke an Dritte baten. Diese sicherten sich durch eine Klausel im Kaufvertrag die Architektenaufträge der Erwerber. Da Bauland knapp war, waren die Erwerber oft gezwungen, auf das Angebot einzugehen und somit die Architektenbindung „mitzukaufen“. Dies wollte der Gesetzgeber verhindern.

Umfassendes Koppelungsverbot

Der Gesetzgeber hat das Koppelungsverbot umfassend formuliert, die Rechtsprechung hat es weitgehend angewendet und jede Verknüpfung zwischen Grundstückskauf und Architektenbeauftragung für unwirksam erklärt – egal, ob sie ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart wurde.

An diesem strikten Koppelungsverbot wurde seit einiger Zeit aus verschie-



Aufreger für Architekten: Das Gesetz zur Regelung von Architektenleistungen (MRVG).

denen Gründen vermehrt Kritik geübt: Das Koppelungsverbot beschränke die Berufsfreiheit der Architekten in unverhältnismäßiger Weise.

Das neue Urteil des BGH

Der BGH hat sich in seinem neuen Urteil diesen kritischen Tendenzen angeschlossen: Ist der Erwerber von sich aus mit der Aussage auf den Architekten zugegangen, die Vermittlung im Erfolgsfall mit weiteren Aufträgen zu verknüpfen, greift das Koppelungsverbot nicht ein – egal, ob der Architekt diese Bedingung von vornherein stellt oder erst später.

Die Rechtsprechungsänderung begründen die Richter damit, dass dieser Fall vom Gesetzeszweck des Koppelungsverbots nicht umfasst sei: Der Erwerber sei – anders als es der Gesetzgeber vor Augen gehabt hätte – gerade nicht aufgrund einer übermächtigen Stellung vermittelnder Architekten zur Architekten-

wahl gezwungen worden. Er habe ihn vielmehr frei gewählt und von sich aus die weiteren Architektenaufträge in Aussicht gestellt.

Der BGH hat in seiner Entscheidung die Frage, ob die Vorschrift verfassungswidrig ist, ausdrücklich offengelassen. Bis zur endgültigen Klärung der verfassungsrechtlichen Zweifel besteht das Koppelungsverbot somit weiterhin. Dennoch ist die Entscheidung des BGH von großer praktischer Bedeutung: Zum einen können die Architekten, die von den Erwerbern selbst beauftragt werden, davon ausgehen, dass der Architektenvertrag Bestand hat, auch wenn er mit dem Grundstückskauf verknüpft wurde. Zum anderen ist geklärt, dass das Koppelungsverbot nur dann eingreift, wenn der Erwerber vor der Aufdrängung eines Architektenvertrags geschützt werden muss. Auch wenn somit das Koppelungsverbot gelockert wurde, ist also weiterhin Vorsicht vor solchen Vertragskonstruktionen geboten. ←|