Oberlandesgericht Nürnberg - Hinweisbeschluss vom 14.02.2025 - 6 U 1787/24 Bau

Archivdruck des veröffentlichten amtlichen Entscheidungstextes

Dieser Archivdruck wurde am 31.10.2026 aus dem gespeicherten amtlichen Text erstellt. Er ist als redaktionell erstellte PDF-Fassung gekennzeichnet. Maßgeblich bleibt die angegebene amtliche Fundstelle.

Amtliche Fundstelle: https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-12686

Navigation | Inhalt | Grundstückserwerb und unzulässige Koppelung mit Architektenvertrag

Tenor

1. Der Senat beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 09.08.2024, Az. 17 O 511/24, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil er einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

2. Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Entscheidungsgründe

I.

Rn. 1
Die Parteien streiten darum, ob ein Generalplanervertrag über Planungsleistungen sowie Leistung der Projektentwicklung- und steuerung bereits zustande gekommen bzw. wirksam ist.

Rn. 2
1) Die Beklagte ist eine Wohnungsgenossenschaft, deren Ziel es ist, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu unterhalten. Sie beauftragte die Klägerin bereits in der Vergangenheit mit Architektenleistungen.

Rn. 3
Die Klägerin (vgl. Berichtigungsbeschluss vom 18.09.2024, Bl. 130f) plante das Projekt „H. Lofts“ zu entwickeln, welches auf dem Grundstück A.-Straße in N. realisiert werden sollte. Es handelt sich dabei um das Nachbargrundstück zum Geschäftssitz der Beklagten. Mit E-Mail vom 27.10.2021 (Anlage K1) informierte die Klägerin die Beklagte über ihr Wohnbauprojekt und fragte nach, ob Interesse bestehe. Mit E-Mail der Klägerin vom 09.11.2021 (Anlage B3) wurde eine Präsentation vorgeschlagen. Nachdem die Beklagte ihr Interesse an dem Projekt bekundet hatte, fand am 19.11.2021 eine Besprechung zwischen der Geschäftsführerin der Klägerin Frau B. und den Vorständen der Beklagten sowie deren für die Baumaßnahmen verantwortlichen Mitarbeiter Herrn K. statt. In der Besprechung wurde die Klägerin von dem Vorstand der Beklagten Kr. gebeten, die Herstellungskosten für das Projekt zu kalkulieren. Hierbei sollten die Herstellungskosten für den Umbau und die Umnutzung des auf dem Grundbesitz vorhandenen Bestandsgebäudes und alternativ für den Abriss des Bestandsgebäudes und eine vollständige Neuerrichtung eines Wohnbauvorhabens erstellt werden.

Rn. 4
Nach dem Termin forderte die Klägerin die Beklagte mit E-Mail vom 23.11.2021 (Anlage B4) zur Unterzeichnung einer Vertraulichkeitsvereinbarung auf (Anlage B5), welche die Beklagte unterzeichnete. Im Anschreiben teilte die Klägerin mit, die notwendigen Berechnungen binnen 2 Wochen vorzulegen.

Rn. 5
Mit E-Mail vom 13.12.2021 (Anlage K17) übermittelte die Beklagte die Vertraulichkeitsvereinbarung und bat um weitere Informationen.

Rn. 6
Mit E-Mail vom 17.12.2021 (Anlage K2) teilte die Klägerin folgende Varianten mit:

- Umbau/Umnutzung des Bestands zu einer Wohnfläche von 2.595 m² als schlüsselfertige Leistung, Kaufpreis 13,75 Mio. €,

- Abbruch und Neubau mit einer Wohnfläche von ca. 4.600 m² als schlüsselfertige Leistung; 29,975 Mio. €,

- Erwerb des Grundstücks durch die Beklagte und Projektentwicklung durch die Klägerin als Planer und Projektsteuerer; Kosten (nur Grunderwerb und Projektentwicklung): 7,7 Mio. €

Rn. 7
Die letzte Variante wurde auf Wunsch der Beklagten erstellt und in der Folge von dieser weiterverfolgt, und zwar bezogen auf das Neubauvorhaben.

Rn. 8
Am 27.01.2022 teilte die Klägerin der Beklagten mit, die Verkäuferin sei nunmehr (doch) bereit, an die Beklagte zu verkaufen, nachdem die Verkäuferin sich zuvor mit einem anderen Interessenten nicht einig geworden sei. Am selben Tag unterzeichneten die Parteien eine „vertragliche Vorvereinbarung“ (Anlage K3) mit folgendem Inhalt:

„Vertragliche Vorvereinbarung

Dies stellt eine Vertragliche Vorvereinbarung zwischen der „[Klägerin] und der „[Beklagte]“ dar.

Im Auftragsfall wird dies die Grundlage des Vertrages für die Architekten- und Projektentwicklungsleistungen.

Projektname / Bauvorhaben: A.-Straße 6 in 9… N. …

Im Falle des Zustandekommens eines Rechtswirksamen Kaufvertrages zwischen der [Beklagten] und der jetzigen Eigentümerin des oben genannten Grundstückes, tritt folgendes in Kraft:

1) Der [Klägerin] wird die Projektentwicklung sowie Projektsteuerung einschließlich aller benötigen Planungs- und Fachplanungsleistungen (Leistungsphasen 1 – 9) vollumfänglich für das oben genannte Projekt / Bauvorhaben übertragen. Die Planungsleistungen enthalten alle Grundleistungen der HOAI der Leistungsphasen 1-9.

2) Das Pauschalhonorar für die Leistungen beträgt: 3.430.000,00 Euro brutto (inkl. Nebenkosten und 19% MwSt.). Das Pauschalhonorar basiert auf der Annahme, dass 4.600 qm Wohnfläche zu einem Preis von 18.340.000 € brutto (KGR 200-500) errichtet werden können. Sollte einer der beiden Werte um mehr als 10% über- oder unterschritten werden, werden 2/3 (66,6%) der Pauschalsumme entsprechend der HOAI, Honorarzone III, Mindestsatz angepasst. 1/3 (33,3°/x) der Pauschalsumme bleiben als zu vergütende Mindestsumme stehen.

3) Die Höhe der Baukosten kann zum heutigen Zeitpunkt nicht garantiert werden.

4) Der Kaufvertrag kommt zwischen der jetzigen Grundstückseigentümerin und der [Beklagten] zustande. Alle hier anfallenden Neben- und Kaufnebenkosten gehen zu Lasten des Grundstückskäufers.

5) Es wurden keine weiteren Nebenabreden getroffen.“

Rn. 9
Am 01.02.2022 wurde der Kaufvertrag zwischen der Beklagten und der Verkäuferin notariell beurkundet. Mit E-Mail vom 22.02.2022 (Anlage K4) informierte die Beklagte die Klägerin über den Abschluss des Kaufvertrags, bat darum, die „nächsten Schritte des Projekts einzuleiten“ und richtete die Bitte an die Klägerin, einen Vertragsentwurf für die Projektentwicklungsleistungen und Architektenleistungen zu übersenden.

Rn. 10
Mit E-Mail vom 11.05.2022 (Anlage B7) übermittelte die Klägerin aufgrund dieser Bitte einen detaillierten Generalplanungsvertrag (Anlage K5).

Rn. 11
Mit Schreiben vom 25.05.2022 (Anlage K6) teilte die Beklagte der Klägerin mit, dass der Vertrag „in vielen Punkten leider nicht unseren Vorstellungen“ entspreche und deshalb „nicht akzeptabel“ sei. Weiter teilte sie mit, dass sie den Vorvertrag aufgrund eines Verstoßes gegen das Kopplungsverbot für unwirksam

erachte, und forderte die Klägerin auf, ein Anerkenntnis abzugeben, wonach aus dem Vertrag vom 27.01.2022 keine Ansprüche bestehen und geltend gemacht werden.

Rn. 12
2) Die Klägerin behauptet, mit dem Vertrag vom 27.01.2022 habe die Beklagte die Klägerin bereits mit den Projektentwicklungs- und Projektsteuerungsleistungen sowie Generalplanungsleistungen für das Bauvorhaben A.-Straße 6 in 9… N. zu einem Pauschalhonorar von 3.340.000,00 € beauftragt, wobei das Pauschalhonorar im Falle erhöhter oder reduzierter Baukosten oder Wohnfläche anzupassen war. Die Planungsgrundlagen seien geklärt gewesen. Hinzukomme, dass auch die geplante Anzahl von neuen Stellplätzen sowie die geplanten Preise pro Quadratmeter Wohnfläche und pro Stellplatz als Planungsgrundlage für den Neubau geregelt worden seien. Der Kaufvertrag samt Exposé für das streitgegenständliche Anwesen sei zwischen den Parteien bei diesem Termin vorab durchgesprochen worden. Der Abschluss des Grundstückskaufvertrages sei lediglich Bedingung gewesen.

Rn. 13
Die Klägerin habe von dem Plan, das Grundstück selbst zu kaufen, selbst zu entwickeln und daraufhin schlüsselfertig an einen Investor zu verkaufen, nur auf Initiative der Beklagten und deren Zusicherung mit der Projektentwicklungs- und Projektsteuerungsleistungen sowie Generalplanungsleistungen beauftragt zu werden, Abstand genommen.

Rn. 14
Ein Verstoß gegen das Koppelungsverbot aus Art. 10 § 3 MRVG liege nicht vor, da die Beklagte die Klägerin um Vermittlung des Grundstücks gebeten habe und die Beauftragung als Planerin in Aussicht gestellt habe. Die Beklagte habe generell die Klägerin gebeten, bei Kenntnis von entsprechenden Grundstücksveräußerungen die Beklagte hierüber zu informieren. Bezogen auf das streitgegenständliche Grundstück sei die Beklagte schon in der Vergangenheit an einem Erwerb interessiert gewesen, weil sich der Beklagten hierdurch die Möglichkeit eröffnete, gleichzeitig den Bestand an Mietwohnungen zu vergrößern und die eigenen Geschäftsräume zu erweitern. Der Vorstand der Beklagten Kr. habe Frau B. in der ersten Besprechung mitgeteilt, dass er schon einige Jahre zuvor zu der Verkäuferin, Frau R., Kontakt aufgenommen habe, diese allerdings seinerzeit nicht zum Verkauf an die Beklagte bereit gewesen sei.

Rn. 15
Die Klägerin habe zunächst geplant, das Projekt selbst als Bauträgerin zu entwickeln und den Grundbesitz mit komplett fertiggestellter Bebauung an den Investor zu übergeben. Das Verkaufs-Exposé habe ihr vorgelegen. Auf dessen Basis habe sie eine Präsentation (Anlage K16) erstellt und sei auch an andere Investoren herangetreten.

Rn. 16
In der Besprechung am 19.11.2021 habe der Vorstand der Beklagten vorgeschlagen, die Beklagte erwerbe direkt die Immobilie, um doppelte Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notarkosten und Grundbuchkosten) zu vermeiden. Darauf habe die Klägerin sich dann eingelassen.

Rn. 17
Hilfsweise liege zumindest ein verbindlicher Vorvertrag vor, aufgrund dessen die Beklagte zum Abschluss des Generalplanervertrages verpflichtet sei.

Rn. 18
Die Klägerin beantragte erstinstanzlich,

I. Es wird festgestellt, dass zwischen der Klägerin und der Beklagten ein wirksamer Generalplanervertrag mit folgendem Inhalt besteht:

1. Der Klägerin werden für das Projekt A.-Straße 6 in 9… N., Flurnummer …/x, Gemarkung G. mit einer möglichen Wohnfläche von 4.600 qm, 61 Wohneinheiten sowie 49 Stellplätzen vollumfänglich die Leistungen der Projektentwicklung sowie Projektsteuerung, die Leistungen der Objektplanung für Gebäude, Innenräume und Freianlagen, die Fachplanungsleistungen der Technischen Ausrüstung und Tragwerkswerksplanung, jeweils Leistungsphasen 1-9 gemäß Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI vom 10. Juli 2013 i.d.F. vom 02.12.20209) übertragen.

2. Die Vergütung der Leistung erfolgt durch ein Pauschalhonorar von 3.430.000,00 € brutto (inkl. 19% MwSt.). Das Pauschalhonorar basiert auf der Annahme, dass 4.600 qm Wohnfläche zu einem Preis von 18.340.000 € brutto (Kostengruppe nach DIN 276, 200-500) errichtet werden können. Sollte einer der beiden Werte um mehr als 10% über- oder unterschritten werden, werden 2/3 (66,6%) der Pauschalsumme entsprechend der HOAI, Honorarzone III, Mindestsatz angepasst. 1/3 (33,3%) der Pauschalsumme bleiben als zu vergütende Mindestsumme stehen.

3. Eine Baukostengarantie wird nicht übernommen.

II. Hilfsweise wurde beantragt,

die Beklagte zur Abgabe einer Annahmeerklärung auf das folgende Angebot der Klägerin zu verurteilen:

1. Der Klägerin werden für das Projekt A.-Straße 6 in 9… N., Flurnummer …/x, Gemarkung G. mit einer möglichen Wohnfläche von 4.600 qm, 61 Wohneinheiten sowie 49 Stellplätzen vollumfänglich die Leistungen der Projektentwicklung sowie Projektsteuerung, die Leistungen der Objektplanung für Gebäude, Innenräume und Freianlagen, die Fachplanungsleistungen der Technischen Ausrüstung und Tragwerksplanung, jeweils Leistungsphasen 1-9 gemäß Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI vom 10. Juli 2013 i.d.F. vom 02.12.20209) übertragen.

2. Die Vergütung der Leistung erfolgt durch ein Pauschalhonorar von 3.430.000,00 € brutto (inkl. 19% MwSt.). Das Pauschalhonorar basiert auf der Annahme, dass 4.600 qm Wohnfläche zu einem Preis von 18.340.000 € brutto (Kostengruppe nach DIN 276, 200-500) errichtet werden können. Sollte einer der beiden Werte um mehr als 10% über- oder unterschritten werden, werden 2/3 (66,6%) der Pauschalsumme entsprechend der HOAI, Honorarzone III, Mindestsatz angepasst. 1/3 (33,3%) der Pauschalsumme bleiben als zu vergütende Mindestsumme stehen.

3. Eine Baukostengarantie wird nicht übernommen.

Rn. 19
3) Die Beklagte argumentierte, es sei allenfalls ein Vorvertrag abgeschlossen worden. Der Generalplanervertrag der Anlage K5 sei gerade nicht abgeschlossen worden. Der Vorvertrag sei aber nicht rechtlich verbindlich gewesen.

Rn. 20
Jedenfalls sei der Vorvertrag unvollständig und die Beklagte müsse daher kein Angebot für einen Generalplanervertrag annehmen. Der Generalplanervertrag (Anlage K5), sei nicht akzeptabel, da unter Ziffer 1.1 keine Angaben zur „Qualität“, zur „Gestaltung“, zur „Funktionalität“, zur „Technik und technischen Ausstattung“ und zu „Energetischen Vorgaben“ enthalten seien, die Beklagte auf einen erhöhten Schallschutz Wert lege, eine Haftung für die Baukosten ausgeschlossen werde, ein zusätzlicher Vergütungsanspruch gemäß 4.1 enthalten sei, eine Haftungseinschränkung bzw. der Haftungsausschluss gemäß Ziffern 5.2 und 5.3 entgegen der Vorstellung der Beklagten vorhanden sei, die Architektenhaftpflichtversicherung gemäß Ziffer 6 bei dem vorliegenden Bauvolumen mindestens 10 Mio. Euro betragen müsste, die Regelungen zur vorzeitigen Kündigung des Vertrages unter § 7 zulasten der Beklagten gehen, die Planungsleistungen hinsichtlich ihrer Art – etwa Baugrundgutachten, Baumbestandsplan nicht geregelt seien, Planungszeiträume und Zahlungsmodalitäten nicht festgelegt seien und § 3.1 des Vertrages eine unschlüssige Vergütungsregel enthalte, da unklar sei, nach welchen Parametern der Preis gemäß HOAI angepasst werden soll.

Rn. 21
Die Beklagte habe der Klägerin zu keiner Zeit den Auftrag erteilt, nach einem passenden Grundstück zu suchen, auch habe sie nie in Aussicht gestellt die Klägerin dann mit den Architektenleistungen zu beauftragen. Vielmehr sei die Klägerin selbst und aus eigenen Stücken mit E-Mail vom 27.10.2021 (Anlage K1) erstmals auf die Beklagte zugekommen. Die Beklagte habe vor der Anfrage der Klägerin am 27.10.2021 keinen Kontakt zu der Verkäuferin hinsichtlich des Erwerbs des streitgegenständlichen Grundstücks gehabt. Die Beklagte sei generell an dem Erwerb passender Grundstücke interessiert gewesen. Dies hatte sie der Klägerin mitgeteilt. Ein spezielles Interesse an der A.-Straße 6 habe es bis zur Kontaktaufnahme durch die Klägerin nicht gegeben. Noch am 19.11.2021 habe die Beklagte nicht

gewusst, wer Eigentümer der Immobilie sei.

Rn. 22
Der Kaufvertragsentwurf habe der Beklagten am 27.01.2022 vor Abschluss der Vereinbarung (Anlage K3) nicht vorgelegen, sondern sei ihr an diesem Tag erst nach Abschluss der Vereinbarung vorgelegt worden. Bis zum Abschluss des Vorvertrages habe die Klägerin auch verschwiegen gehabt, dass ein Maklerbüro seitens der Eigentümerin eingeschaltet worden sei. Dies habe die Beklagte erst durch E-Mail vom 27.01.2022 (Anlage B1) erfahren. Bis dahin habe die Klägerin stets erklärt, dass sie in direktem Kontakt mit der Eigentümerin stehe und ein Verkauf nur über Vermittlung der Klägerin möglich sei.

Rn. 23
Auch die Vertraulichkeitsvereinbarung vom 10.12.2021 zeige, dass die Klägerin sicherstellen wollte, dass die Beklagte das Grundstück nicht ohne ihre Beteiligung erwerben könne.

Rn. 24
Darüber hinaus stünde der Beklagten ohnehin noch ein Sonderkündigungsrecht nach § 650r BGB zu, da die wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart worden seien. Es fehle insofern noch die Planungsgrundlage zusammen mit einer entsprechenden Kosteneinschätzung nach § 650p Abs. 2 BGB.

Rn. 25
4) Die Klägerin erwiderte hierauf, dass sie zu keinem Zeitpunkt geäußert habe, dass der Erwerb des Grundstücks nur über sie möglich sei. Auch habe die Klägerin stets offengelegt, dass ein Maklervertrag bestehe. Bereits mit E-Mail vom 05.01.2022 habe sie der Beklagten mitgeteilt, dass sie in einem engen Austausch mit Eigentümerin und Maklerin (Anlage B6) stehe. Zuvor sei dies mündlich mitgeteilt worden. Die Beklagte hätte selbst mit dem Maklerbüro Kontakt aufnehmen können.

Rn. 26
Die Vertraulichkeitsvereinbarung habe nur dem Schutz der Projektidee der Klägerin vor Konkurrenten gedient.

Rn. 27
5) Das Landgericht hat die Parteien informatorisch angehört.

Rn. 28
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und der in der ersten Instanz gestellten Anträge wird auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO).

Rn. 29
6) Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Der Klageantrag Ziffer I. sei unbegründet, weil kein wirksamer Generalplanungs- und Projektentwicklungsvertrag zustande gekommen sei. Es liege nur ein Vorvertrag vor, der auf Abschluss eines solchen Vertrages abziele. Allerdings verstoße der Vorvertrag gegen das Kopplungsverbot.

Rn. 30
Für die Annahme eines bloßen Vorvertrages spreche der Wortlaut und der Sinn und Zweck sowie das gemeinsame Verständnis der Parteien. Der Vorvertrag sei zwar rechtlich verbindlich gewesen, was ausweislich der Anhörung des Beklagten-Geschäftsführers diesem auch bewusst gewesen sei. Verschiedene Aspekte eines Generalplanungs- und Projektentwicklungsvertrages seien aber noch nicht geregelt gewesen. Außerdem hänge der Abschluss des Hauptvertrages auch davon ab, ob die Beklagte überhaupt auf dem Grundstück ein Bauvorhaben realisieren wolle. Davon sei auch die Klägerin ausgegangen, nachdem sie der Beklagten einen Vertragsentwurf (Anlage K5) für einen Hauptvertrag übermittelt habe.

Rn. 31
Der Verstoß gegen das Koppelungsverbot folge daraus, dass aus objektiver Sicht die Klägerin bei der Beklagten den Eindruck vermittelt habe, sie habe das Grundstück „an der Hand“ und der Verkauf hänge davon ab, sie mit Architektenleistungen zu beauftragen. Hierfür spreche die Kontaktaufnahme durch die Klägerin, die Führung der Kommunikation mit der Verkäuferin bis zum Abschluss des Vorvertrages und

die Verschwiegenheitsvereinbarung. Die Klägerin habe einen davon abweichenden Eindruck nicht beweisen können.

Rn. 32
Es liege auch keine Ausnahme vom Kopplungsverbot vor. Denn die Beklagte sei nicht bereits mit dem vorab gefassten Entschluss, die Klägerin als Architektin beauftragen zu wollen, an diese herangetreten und habe um Vermittlung des Grundstücks gebeten. Die Initiative sei vielmehr von der Klägerin ausgegangen. Gegenteiliges habe die Klägerin nicht beweisen können. Aus der E-Mail vom 17.12.2021 (Anlage K2) folge, dass entweder die Klägerin selbst erwerben, planen und ausführen wollte, oder die Beklagte zwar erwirbt, dann aber die Klägerin als Planerin beauftragen sollte. In jedem Fall sei der Erwerb an die Planungsleistung der Klägerin geknüpft gewesen.

Rn. 33
Auch der Hilfsantrag (Ziffer II) sei unbegründet, weil der begehrte Vertragstext, zu dem die Annahme der Beklagten eingeklagt werde, keinen annahmefähigen Planungsvertrag darstelle. Die Beklagte habe die o.g. Einwendungen zum Inhalt eines solchen Hauptvertrages geltend gemacht. Hierauf sei die Klägerin nicht eingegangen.

Rn. 34
Darüber hinaus bestehe aber auch ein Verstoß gegen das Kopplungsverbot.

Rn. 35
7) Mit der Berufung macht die Klägerin geltend, es liege bereits in der geschlossenen Vereinbarung vom 27.01.2022 ein Generalplanungs- und Projektentwicklungsvertrag vor. Jedenfalls verstoße dieser Vertrag nicht gegen das Kopplungsverbot. Hilfsweise schulde die Beklagte die Annahme eines Generalplanungs- und Projektentwicklungsvertrages.

Rn. 36
a. Das Landgericht lege die Vereinbarung vom 27.01.2022 fehlerhaft aus. Aus der Formulierung, dass im Falle des Zustandekommens des Grundstückskaufvertrages folgendes „in Kraft“ trete, folge, dass der Grundstückskaufvertrag lediglich Bedingung sei. Entgegen der Darstellung des Landgerichts seien der Beklagten die Gesamtkosten bekannt gewesen. Denn die Klägerin habe vorab für die beiden Varianten Umbau des Bestandsgebäudes bzw. Abbruch und Neubau mit E-Mail vom 17.12.2021 (Anlage K2) die Kosten mitgeteilt.

Rn. 37
Dass die generelle Durchführung noch offenbleiben sollte, widerspreche dem Wortlaut. Das Risiko der Genehmigungsfähigkeit trage regelmäßig der Architekt.

Rn. 38
Der Abschluss sollte kompensieren, dass die Klägerin ihr ursprüngliches Bauträgerkonzept mit einer Gewinnerwartung von ca. 1,3 Mio. € aufgibt. Die Beklagte habe ausweislich ihrer E-Mail vom 13.12.2021 (Anlage K17) ernsthaftes Interesse gehabt.

Rn. 39
Die Übersendung der Anlage K5 sei lediglich auf Wunsch der Beklagten erfolgt.

Rn. 40
b. Entgegen dem Landgericht habe die Beklagte der Klägerin die Beauftragung als Planerin in Aussicht gestellt, wenn es zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages komme. Denn ursprünglich habe die Klägerin das Grundstück selbst erwerben, das Bauvorhaben durchführen und dann als Bauträgerin an den Endinvestor veräußern wollen. Es sei gerade der Vorschlag der Beklagten gewesen, davon abzuweichen und selbst das Grundstück zu erwerben und die Klägerin als Planerin zu beauftragen. Die Initiative für dieses Vorgehen sei nicht von der Klägerin ausgegangen.

Rn. 41
Allein aus dem Umstand, dass die Klägerin Kontakt zur Verkäuferin gehabt habe, folge nicht, dass nicht auch andere Personen mit der Verkäuferin hätten Kontakt aufnehmen können. Immerhin habe ein Maklervertrag vorgelegen.

Rn. 42
Insoweit habe die Vertraulichkeitsvereinbarung nur dazu gedient, die Projektidee der Klägerin vor Konkurrenz zu schützen. Gegenüber der Verkäuferin oder deren Maklerin habe keine Vertraulichkeitsvereinbarung bestanden.

Rn. 43
Beweisbelastet für das Vorliegen des Kopplungsverbotes sei die Beklagte. Das non-liquet habe daher zu Lasten der Beklagten gehen müssen.

Rn. 44
Auch hinsichtlich der vom BGH, im Urteil vom 25.09.2007 – VII ZR 174/07, entwickelten Ausnahme vom Kopplungsverbot verkenne das Landgericht die Beweislast. Denn auch hier sei die Beklagte beweisbelastet. Das folge auch aus dem Urteil des BGH vom 22.07.2010 – VII ZR 144/09.

Rn. 45
Das ursprünglich von der Klägerin angestrebte Bauträgerkonzept verstoße nicht gegen das Kopplungsverbot (BGH, Urteil vom 18.03.1993 – VII ZR 176/92). Die Initiative zur Abweichung sei von der Beklagten ausgegangen.

Rn. 46
c. Aus dem Vorvertrag, der auch nicht gegen das Kopplungsverbot verstoße, folge zumindest ein Anspruch auf Abschluss des Hauptvertrages. Die Beklagte hätte nach der Rechtsprechung ihre Einwendungen durch konkrete Alternativregelungen einbringen müssen. Die Beklagte habe aber nur abstrakt Einwendungen erhoben, hingegen aber keine konkreten Formulierungen vorgebracht.

Rn. 47
Wegen der Vollständigkeitsklausel unter Ziffer V. des Vertrages vom 27.01.2022 seien alle notwendigen Regelungen für den Generalplanervertrag vereinbart.

Rn. 48
Die Beklagte sei nicht schutzwürdig, weil sie an der Erstellung des konkreten Generalplanervertrages nicht mitgewirkt habe, obwohl sie hierzu verpflichtet gewesen sei.

Rn. 49
Selbst wenn man von ausreichend formulierten Einwendungen ausgehen würde, hätte das Landgericht Hinweise erteilen und auf sachdienliche Anträge hinwirken müssen. Dann hätte die Klägerin den nunmehr gestellten Hilfsantrag III erstinstanzlich gestellt. Darin liege keine Klageänderung.

Rn. 50
Zumindest sei diese sachdienlich. Unterstützt werde der Antrag und der (ergänzte) Vertragstext durch die (neu vorgelegte) Ausstattungsbeschreibung der Anlage K18.

Rn. 51
Die Klägerin beantragt,

I. Unter Abänderung des angefochtenen Urteils des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 09.08.2024, Az.: 17 O 511/24, wird festgestellt, dass zwischen der (Berufungs-)Klägerin und der (Berufungs-)Beklagten ein wirksamer Generalplanervertrag mit folgendem Inhalt besteht:

1. Der Klägerin werden für das Projekt A.-Straße 6 in 9… N., Flurnummer …/x, Gemarkung G. mit einer möglichen Wohnfläche von 4.600 qm, 61 Wohneinheiten sowie 49 Stellplätzen vollumfänglich die Leistungen der Projektentwicklung sowie Projektsteuerung, die Leistungen der Objektplanung für Gebäude, Innenräume und Freianlagen, die Fachplanungsleistungen der Technischen Ausrüstung und Tragwerkswerksplanung, jeweils Leistungsphasen 1-9 gemäß Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI vom 10. Juli 2013 i.d.F. vom 02.12.2009) übertragen.

2. Die Vergütung der Leistung erfolgt durch ein Pauschalhonorar von 3.430.000,00 € brutto (inkl. 19% MwSt.). Das Pauschalhonorar basiert auf der Annahme, dass 4.600 qm Wohnfläche zu einem Preis von 18.340.000 € brutto (Kostengruppe nach DIN 276, 200-500) errichtet werden können. Sollte einer der beiden Werte um mehr als 10% über- oder unterschritten werden, werden 2/3 (66,6%) der

Pauschalsumme entsprechend der HOAI, Honorarzone III, Mindestsatz angepasst. 1/3 (33,3%) der Pauschalsumme bleiben als zu vergütende Mindestsumme stehen.

3. Eine Baukostengarantie wird nicht übernommen.

II. Hilfsweise unter Abänderung des angefochtenen Urteils des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 09.08.2024, Az.: 17 O 511/24, die Beklagte zur Abgabe einer Annahmeerklärung auf das folgende Angebot der Klägerin zu verurteilen:

1. Der Klägerin werden für das Projekt A.-Straße 6 in 9… N., Flurnummer …/x, Gemarkung G. mit einer möglichen Wohnfläche von 4.600 qm, 61 Wohneinheiten sowie 49 Stellplätzen vollumfänglich die Leistungen der Projektentwicklung sowie Projektsteuerung, die Leistungen der Objektplanung für Gebäude, Innenräume und Freianlagen, die Fachplanungsleistungen der Technischen Ausrüstung und Tragwerkswerksplanung, jeweils Leistungsphasen 1-9 gemäß Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI vom 10. Juli 2013 i.d.F. vom 02.12.20209) übertragen.

2. Die Vergütung der Leistung erfolgt durch ein Pauschalhonorar von 3.430.000,00 € brutto (inkl. 19% MwSt.). Das Pauschalhonorar basiert auf der Annahme, dass 4.600 qm Wohnfläche zu einem Preis von 18.340.000 € brutto (Kostengruppe nach DIN 276, 200-500) errichtet werden können. Sollte einer der beiden Werte um mehr als 10% über- oder unterschritten werden, werden 2/3 (66,6%) der Pauschalsumme entsprechend der HOAI, Honorarzone III, Mindestsatz angepasst. 1/3 (33,3%) der Pauschalsumme bleiben als zu vergütende Mindestsumme stehen.

3. Eine Baukostengarantie wird nicht übernommen.

III. Weiter hilfsweise: Unter Abänderung des angefochtenen Urteils des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 09.08.2024, Az.: 17 O 511/24, wird die Beklagte zur Abgabe einer Annahmeerklärung auf das folgende Angebot der Klägerin verurteilt:

1. Der Klägerin werden für das Projekt A.-Straße 6 in 9… N., Flurnummer …/x, Gemarkung G. mit einer möglichen Wohnfläche von 4.600 qm, 61 Wohneinheiten sowie 49 Stellplätzenvollumfänglich die Leistungen der Projektentwicklung sowie Projektsteuerung, die Leistungen der Objektplanung für Gebäude, Innenräume und Freianlagen, die Fachplanungsleistungen der Technischen Ausrüstung und Tragwerkswerksplanung, jeweils Leistungsphasen 1-9 gemäß Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI vom 10. Juli 2013 i.d.F. vom 02.12.2009) übertragen.

2. Die Vergütung der Leistung erfolgt durch ein Pauschalhonorar von 3.430.000,00 € brutto (inkl. 19% MwSt.). Das Pauschalhonorar basiert auf der Annahme, dass 4.600 qm Wohnfläche zu einem Preis von 18.340.000 € brutto (Kostengruppe nach DIN 276, 200-500) errichtet werden können. Sollte einer der beiden Werte um mehr als 10% über- oder unterschritten werden, werden 2/3 (66,6%) der Pauschalsumme entsprechend der HOAI, Honorarzone III, Mindestsatz angepasst. 1/3 (33,3%) der Pauschalsumme bleiben als zu vergütende Mindestsumme stehen.

3. Eine Baukostengarantie wird nicht übernommen.

4. Weitere Vertragsinhalte:

- Qualität und Funktionalität werden gemäß der Musterbaubeschreibung des Auftraggebers, Anlage K 18, ausgeführt.

- Die Gestaltung erfolgt in Anlehnung an das Bestandsgebäude des Auftraggebers B.-Platz 7, 9, 11, 9… N., angepasst an die heutige Bauweise und die gestalterischen Erwartungen der (Wohnungs-)Nutzer.

- Als energetischer Standard, insbesondere der Heizung, gelten die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der bei Bauantragsstellung geltenden Fassung.

- Der Schallschutz entspricht der DIN 4109 Beiblatt 2

- Als Baukostenobergrenze werden für die Herstellungsleistungen der Kostengruppen 200 bis 500 nach der DIN 276 18.340.000,00 € netto als Beschaffenheitsvereinbarung für die Planung und Ausschreibung vereinbart.

- Es werden Planlieferfristen wie folgt vereinbart:

o Für die Entwurfsplanung (Objektplanung und Fachplanungen) 10 Monate ab Beauftragung o Für die Genehmigungsplanung 10 Monate ab Beauftragung o Für die Ausführungsplanung (Objektplanung und Fachplanung) 14 Monate ab Freigabe der Entwurfsplanung o Für die Ausschreibung des Rohbaus 14 Monate ab Freigabe der Entwurfsplanung o Für die Ausschreibung der Ausbaugewerke 18 Monate ab Freigabe der Entwurfsplanung

IV. Weiter hilfsweise: Die Revision wird zugelassen.

Rn. 52
8) Die Beklagte erwidert, der neu gestellte Hilfsantrag sei bereits unzulässig. Der Klageänderung in der Berufungsinstanz werde nicht zugestimmt. Sie sei auch nicht sachdienlich, da das Berufungsgericht zur Entscheidung neue Tatsachen berücksichtigen müsse.

Rn. 53
Der hilfsweise begehrte Vertrag enthalte wiederum nicht alle notwendigen Vereinbarungen. So lege die Beklagte Wert auf eine Baukostengarantie. Die neu vorgelegte Anlage K18 sei nur eine allgemeine Ausstattungsbeschreibung, nicht aber für das hier zu planende Objekt.

Rn. 54
Der Vorvertrag sei schon kein verbindlicher Vertrag, sondern nur ein „letter of intent“. Ein bindender Vertrag verstoße gegen das Kopplungsverbot. Außerdem seien die für einen Vorvertrag wesentlichen Umstände nicht geregelt.

Rn. 55
Außerdem bestehe das Sonderkündigungsrecht gemäß § 650r BGB i.V.m. § 650p BGB.

Rn. 56
Ein Verstoß gegen das Kopplungsverbot liege vor. Dass die Klägerin ursprünglich selbst habe kaufen wollen, sei zwar richtig. Dann könne aber jeder Architekt das Kopplungsverbot leicht umgehen. Die Verschwiegenheitsvereinbarung habe die Beklagte auch verpflichtet, keinen Kontakt zur Verkäuferin aufzunehmen.

Rn. 57
Die Klägerin habe nicht einlassungsfähig dargelegt, wann die Beklagte schon einmal versucht haben soll, das Grundstück zu erwerben. Das Maklerbüro sei ihr ebenso wenig wie die Verkäuferin bekannt gewesen.

Rn. 58
Alle von der Klägerin vorgeschlagenen Lösungen würden gegen das Kopplungsverbot verstoßen – auch die Lösung über das Bauträgermodell. Es bestehe auch kein Anspruch auf Zustimmung zu dem nunmehrigen Planungsvertrag. Es fehle

- eine Baukostengarantie (nicht nur Baukostenobergrenze, und für alle Bereiche)

- eine Haftpflichtversicherung mit Deckungssumme 10 Mio. €

- ein gehobener Schallschutzstandard,

- ein gehobener Ausstattungsstandard,

- die Regelung eines Sonderkündigungsrechts wie § 650r BGB,

- eine Regelung zur Berechtigung der Beklagten, mit Ansprüchen aus einem früheren Projekt (H.-Straße) gegen das Honorar aufzurechnen,

- Regelungen zur Qualität, Gestaltung, Funktionalität, zur technischen Ausstattung und zu energetischen Vorgaben und zur Bauzeit einschließlich Vertragsstrafen bei Überschreitung

- Regelung zur Vergütung und Aufteilung

Rn. 59
Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

II.

Rn. 60
Die Berufung der Klägerin hat keine Aussicht auf Erfolg. Die Berufung ist offensichtlich unbegründet. Zur Begründung verweist der Senat zunächst zur Vermeidung von Wiederholungen auf die zutreffenden Gründe der angefochtenen Entscheidung.

Rn. 61
Zum Berufungsvorbringen ist wie folgt Stellung zu nehmen:

Rn. 62
Zutreffend ist das Landgericht davon ausgegangen, dass die Vereinbarung vom 27.01.2022 (Anlage K3) eine vorvertraglich bindende Vereinbarung und keinen Generalplanervertrag darstellt, allerdings wegen Verstoßes gegen das Kopplungsverbot unwirksam ist.

Rn. 63
1) Die Vereinbarung vom 27.01.2022 (Anlage K3) stellt keinen Generalplanervertrag dar. Das ergibt die Auslegung gemäß §§ 133, 157 BGB. Zutreffend hat das Landgericht die rechtlichen Vorgaben zur Auslegung bereits dargestellt.

Rn. 64
a. Für diese Auslegung spricht bereits der Wortlaut, der von einer „vertraglichen Vorvereinbarung“ spricht. Dabei bedeutet „vertraglich“, dass die Regelung bindend sein sollte, also mit Rechtsbindungswillen eine Regelung getroffen wird, die im Falle ihrer Verletzung sanktioniert werden kann. „Vorvereinbarung“ wiederum stellt klar, dass gerade noch nicht der eigentliche Hauptvertrag damit geschlossen werden sollte.

Rn. 65
b. Ferner formuliert die Vereinbarung dass dies „im Auftragsfalle … die Grundlage des Vertrages für die Architekten- und Projektentwicklungsleistungen“ wird. Auch dadurch wird klar, dass der Vertrag über die Architekten- und Projektentwicklungsleistungen gesondert ist und auch gesondert beauftragt wird.

Rn. 66
c. Richtig ist zwar, dass sodann formuliert ist, dass „im Falle des Zustandekommens eines Rechtswirksamen Kaufvertrages zwischen der [Beklagten] und der jetzigen Eigentümerin … folgendes in Kraft“ tritt. Es folgt dann, dass der Klägerin die Architektenleistungen übertragen werden. Das könnte man zwar als Bedingung gemäß § 158 BGB verstehen. Denkbar ist aber auch, dass der angesprochene Übertragungsakt („wird übertragen“) ein zweiaktiges Geschehen darstellt und damit die Beauftragung der Architektenleistungen gemeint ist. Letzteres wiederum steht im Einklang mit den vorherigen Regelungen.

Rn. 67
d. Davon gingen erkennbar sowohl die Beklagte als auch die Klägerin aus, nachdem die Beklagte nach Abschluss des Notarvertrages unverzüglich um Übermittlung des Generalplanervertrages bat und die Klägerin darauf auch einging und einen Entwurf (Anlage K5) übermittelt, der allerdings dann nicht zum Abschluss kam.

Rn. 68
e. Gegen einen bereits abgeschlossenen Generalplanervertrag spricht ferner, dass die in der Vorvereinbarung getroffenen Regelungen nur äußerst vage den Inhalt eines Generalplanervertrages wiedergeben. Im Endeffekt wurden nur das Objekt, der grobe Leistungsumfang (Leistungsphasen) und das Honorar näher beschrieben und geregelt. So fehlen eine nähere Beschreibung der Planungsziele, die Zielvorstellungen der Beklagten, Regelungen zu ggf. besonderen Leistungen (über die Grundleistungen hinaus), Regelungen zu Vertragsterminen und Fristen, zur Freigabe von Planungen, zum Kostenrahmen (Baukostenobergrenze oder -garantie), zum eingesetzten Personal, zur Vertretungsregelung gegenüber Fachplanern, Bauunternehmen, Behörden oder anderen Stellen usw. Vergleicht man die Regelung in Anlage K3 mit den üblichen Mustern eines Generalplanervertrages (z.B. Roquette/Schweiger PrivBauR/Ritter, 3. Aufl. 2020, Form. B III. – Muster-Generalplanervertrag), so fällt auf, dass allein der Umfang eines vollständigen Generalplanervertrages über mehrere Seiten geht und die Regelung in der

Anlage K3 dies auf keinen Fall abdeckt.

Rn. 69
2) Letztlich kann die konkrete Einordnung aber sogar dahinstehen. Denn sowohl der Vorvertrag als auch ein angestrebter Generalplanungsvertrag verstoßen gegen das Kopplungsverbot und sind damit nichtig.

Rn. 70
a. Klarzustellen ist, dass vorliegend nicht mehr Art. 10 § 3 S. 1 MRVG, sondern § 2 S. 1 ArchLG Anwendung findet. Diese – inhaltsgleiche – Vorschrift gilt seit 19.11.2020 und ist damit auch auf die vorliegenden Verträge anwendbar (vgl. Kniffka/Jurgeleit/[Bearbeiter], ibr-online-Kommentar Bauvertragsrecht, Stand 22.04.2024, § 650p Rn. 21).

Rn. 71
aa. Die Bestimmung in Art. 10 § 3 MRVG (jetzt § 2 ArchLG) erklärt Vereinbarungen für unwirksam, durch die sich der Erwerber eines Grundstücks in Zusammenhang mit dem Erwerb ausdrücklich oder konkludent dazu verpflichtet, bei Entwurf, Planung oder Ausführung eines Bauwerks auf dem Grundstück die Leistungen eines bestimmten Ingenieurs oder Architekten in Anspruch zu nehmen. Anwendbar ist das Koppelungsverbot auch auf Vorverträge (BGH, Urteil vom 10. April 1975 – VII ZR 254/73 = BGHZ 64, 173-177). Das Verbot richtet sich gegen jede, mit dem Erwerb eines Grundstücks zusammenhängende Bindung, die den Wettbewerb von Ingenieuren und Architekten beeinträchtigt. Die Vorschrift soll der Gefahr entgegenwirken, dass ein Architekt oder Ingenieur bei knapp gewordenem Baugrund sich dadurch Wettbewerbsvorteile verschafft, dass er ein Grundstück an der Hand hat (BeckOGK/Merkle, 1.10.2024, BGB § 631 Rn. 452). Geschützt wird die Entschließungsfreiheit des Bauherren, durch den Kauf eines Grundstücks, auf dem gebaut werden soll, nicht an einen bestimmten Architekten oder Ingenieur gebunden zu sein (BGH, Urteil vom 22. Juli 2010 – VII ZR 144/09 – Rn. 15, juris). Das Kopplungsverbot ist auch verfassungsgemäß (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 16. Juni 2011 – 1 BvR 2394/10 = BVerfGK 18, 492-497). Der BGH hat allerdings Ausnahmen zugelassen, weil bei einer zu weitgehenden Auslegung eine Verfassungswidrigkeit in Betracht kommen könnte (BGH, Urteil vom 25. September 2008 – VII ZR 174/07 = BGHZ 178, 130-137). So unterfallen Bauträger und Generalübernehmer grundsätzlich nicht dem Kopplungsverbot (BGH, Urteil vom 22. Dezember 1983 – VII ZR 59/82 = BGHZ 89, 240-244; BGH, Urteil vom 29. September 1988 – VII ZR 94/88, juris). Soweit aber freiberufliche Architekten und Ingenieure „wie“ ein Bauträger oder Generalübernehmer auftreten, ohne selbst ein gewerblicher Bauträger zu sein, ist das Kopplungsverbot anwendbar (BGH, Urteil vom 22. Juli 2010 – VII ZR 144/09 – Rn. 37, juris). Dabei hat der BGH in der Vergangenheit entschieden, dass das Kopplungsverbot selbst dann gelte, wenn ein Architekt sich verpflichtet, auf einem eigenen Grundstück, welches vorab auf den Erwerber übertragen werde, auf eigene Rechnung und eigenes Risiko ein Gebäude zu errichten, der freiberufliche Architekt also wie ein Bauträger auftrete (BGH, Urteil vom 27. September 1990 – VII ZR 324/89 – Rn. 12ff, juris). Nicht anwendbar ist das Kopplungsverbot nur dann, wenn der Architekt als gewerblicher Bauträger mit einer Genehmigung gemäß § 34c GewO auftrat und handelte.

Rn. 72
Soweit die Klägerin in der Berufungsbegründung auf die Entscheidung des BGH, Urteil vom 18.03.1993, VII ZR 176/92, verweist, war die dortige Klägerin gewerbliche Bauträgerin (vgl. Rn. 1) und verfügte daher über eine Genehmigung gemäß § 34c GewO.

Rn. 73
bb. Allerdings ist nicht jede Verknüpfung ein Verstoß gegen das Koppelungsverbot. Solange nach objektiven Kriterien der Erwerber in der Wahl des Planers frei bleibt, liegt ein Verstoß nicht vor. Ebenso liegt kein Fall einer unzulässigen Koppelung vor, wenn ein Bauwilliger den Planer um Grundstücksvermittlung bittet und ihm im Erfolgsfall die Beauftragung in Aussicht stellt (BGH, 25.9.2008 – VII ZR 174/07 Rn 20). Ebenso liegt kein Verstoß vor, wenn der Planer erst zu einem späteren Zeitpunkt die Vermittlung des Grundstücks davon abhängig macht, dass ihm der zuvor in Aussicht gestellte Planer-Auftrag erteilt wird (BGH 25.9.2008 – VII ZR 174/07 Rn 21, juris). In diesen Fällen ist der Erwerber nicht schutzwürdig, weil er zuvor bereits den Entschluss gefasst hatte, diesen Architekten zu beauftragen. Seine Entschließungsfreiheit war also gerade nicht beeinträchtigt. Allerdings sind grds. alle Erwerber schutzwürdig, auch Baubetreuer oder Bauträger (Werner/Pastor, 18. Auflage, Rn. 708; zu einer Ausnahme vgl. KG Berlin, Urteil vom 3. Juli 1985 – 224 U 1393/85, juris). Kein Verstoß liegt ferner vor, wenn der

Erwerber das Grundstück ohne erhebliche Nachteile auch ohne Abschluss des Architektenvertrages hätte erwerben können.

Rn. 74
cc. Die Beweislast für das Vorliegen einer Architektenbindung trägt, wer sich auf die Unwirksamkeit der Vereinbarung beruft. Allerdings ist ein enger zeitlicher, räumlicher oder persönlicher Zusammenhang zwischen dem Grundstückserwerb und der Beauftragung des Planers ein starkes Indiz für den Verstoß gegen das Koppelungsverbot (Werner/Pastor, 18. Auflage, Rn. 716). Wird zunächst ein Planungsvertrag geschlossen und erst im Anschluss der notarielle Kaufvertrag beurkundet, ist dies grundsätzlich ein Indiz für das Vorliegen einer unzulässigen Kopplung (OLG Düsseldorf, Urteil vom 24. Juli 1975 – 20 U 2/75 in BauR 1976, 64).

Rn. 75
b. Ausgehend davon ist die Argumentation der Berufung nicht überzeugend, das Landgericht habe die Beweislast verkannt. Der Verweis auf BGH, Urteil vom 25. September 2008 – VII ZR 174/07 – Rn. 23 (letzter Satz) greift hier zu kurz. Dort wird nur der allgemeine Grundsatz dargestellt, dass der Erwerber für das Vorliegen des Kopplungsverbotes beweisbelastet sei. Aus der Entscheidung des BGH, Urteil vom 22. Juli 2010 – VII ZR 144/09, lassen sich hierzu auch keine weiteren Aussagen ableiten. Zur Frage der Beweislast äußert sich nur die Vorinstanz. Insbesondere die Ausführungen dazu, dass ein Negativbeweis grds. nicht zu führen sei und deswegen eine sekundäre Darlegungslast des Architekten bestehe, werden von der Vorinstanz erörtert. Der BGH selbst musste darauf letztlich nicht eingehen, weil die Vorinstanz davon ausging, der Architekt habe nicht hinreichend erklären können, wann ihm die Beauftragung in Aussicht gestellt worden sei.

Rn. 76
Entscheidend ist aber im hier streitgegenständlichen Fall zunächst der äußere Anschein, der objektiv für einen Anwendungsfall des Kopplungsverbotes spricht. Denn zwischen dem Vorvertrag vom 27.01.2022 (Anlage K3) und dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages vom 01.02.2022 lagen nur wenige Tage. Ferner nimmt der Vorvertrag ausdrücklich Bezug auf den noch abzuschließenden Grundstückskaufvertrag, weil dann die weitere Planung „in Kraft“ treten sollte. Darüber hinaus bestand zuvor kein Kontakt zwischen der Beklagten und der Verkäuferin. Sämtliche Kommunikation erfolgte über die Klägerin. Das wird unter anderem auch durch die Anlage B6 belegt, aus der hervorgeht, dass sogar Bestätigungen der Bank über die Liquidität der Beklagten über die Klägerin an die Veräußerin übermittelt wurden, die Kommunikation also gerade nicht direkt mit der Eigentümerin oder zumindest deren Maklerbüro ablief. Die Klägerin macht auch nur geltend, die Beklagte hätte selbst mit der Verkäuferin bzw. deren Maklerbüro Kontakt aufnehmen können. Das allein genügt aber nicht, um den äußeren Anschein eines Kopplungsgeschäfts zu entkräften. Notwendig wäre vielmehr die Darlegung und ggf. der Nachweis, dass die Beklagte von der Verkäuferin das Grundstück auch ohne Planungsauftrag an die Klägerin hätte erwerben können. Dass dies der Fall war, behauptet die Klägerin aber noch nicht einmal.

Rn. 77
Dabei spricht auch die weitere Chronologie für den Anschein. Denn nach der Präsentation vom 19.11.2021, bei der offenbar erstmals die Idee aufkam, die Beklagte könne das Grundstück erwerben und die Klägerin als Generalplanerin beauftragen, wurde zunächst eine Vertraulichkeitsvereinbarung von der Klägerin gefordert (Anlage B5). Ob bis zu diesem Zeitpunkt die Klägerin die Verkäuferin gegenüber der Beklagten genannt hatte bzw. ob der Beklagten die Verkäuferin bekannt war, ist zwischen den Parteien streitig. Dass aber der Kaufvertrag bzgl. des Grundstücks noch nicht vorlag, ist unstreitig. Dieser lag frühestens vor Unterzeichnung des Vorvertrages am 27.01.2022 vor, wobei auch insoweit streitig ist, ob er vor oder nach Unterzeichnung vorgelegt wurde. Bei diesem Ablauf war aus der Perspektive eines objektiven Betrachters eine unzulässige Koppelung gegeben, weil die Klägerin den Eindruck vermittelte, sie habe das Grundstück „an der Hand“ und die Beklagte könne es nur erlangen, wenn sie die Klägerin mit Generalplanerleistungen beauftragt. Denn auch der Vorvertrag, durch den diese Bindung endgültig bekräftigt wurde, wurde zeitlich unmittelbar vor dem Kaufvertrag geschlossen.

Rn. 78
c. Die Kernargumentation der Klägerin beruht darauf, dass die vom BGH entwickelte Ausnahme eingreife, wonach kein Verstoß gegen das Kopplungsverbot vorliege, wenn die Initiative zur Beauftragung des

Architekten vom bauwilligen Erwerber ausgehe (BGH, 25.9.2008 – VII ZR 174/07 Rn 20). Das überzeugt unter mehreren Gesichtspunkten nicht.

Rn. 79
aa. Im Fall des BGH musste das Gericht die Möglichkeit unterstellen, dass der bauwillige Erwerber zunächst Kontakt zum Architekten hergestellt und ihn um Vermittlung des Grundstücksgeschäfts gebeten und dabei in Aussicht gestellt hatte, im Erfolgsfall den Architekten mit Planungsleistungen zu beauftragen. Eine Schutzwürdigkeit des bauwilligen Erwerbers wäre dann (ausnahmsweise) zu verneinen gewesen, weil seine Entschließungsfreiheit nicht beeinträchtigt gewesen wäre, wenn er sich freiwillig zum Architekten begeben hätte und ihm freiwillig eine Beauftragung in Aussicht gestellt hätte, also einen Entschluss, den Architekten zu beauftragen, frei gebildet hätte. Da dieser – vom Revisionsgericht zu unterstellende – Umstand von der Vorinstanz nicht aufgeklärt worden war, erfolgte letztlich die Zurückverweisung.

Rn. 80
Die Klägerin versucht, diese Konstellation auf den vorliegenden Fall zu übertragen. Dabei ist ihr im Ansatz sogar zuzustimmen, weil man nicht einfach darauf abstellen kann, dass die Klägerin zuerst den Kontakt zur Beklagten hergestellt hatte. Vielmehr verfolgte die Klägerin ausweislich der Anlagen K1 und K2 zunächst nur die Suche nach einem „Endinvestor“ für ihr Projekt, bei dem sie selbst erwerben, planen und bauen wollte. Weil dies als Bauträgerkonzept ausgestaltet werden sollte, sei daher das Kopplungsverbot nicht anwendbar.

Rn. 81
Hier verkennt die Klägerin allerdings, dass das Kopplungsverbot auch dann auf freiberufliche Architekten Anwendung findet, wenn diese „wie“ ein Bauträger oder Baubetreuer auftreten, solange sie nicht als echte gewerbliche Bauträger mit einer Genehmigung nach § 34c GewO tätig werden. Aus dem Vortrag der Klägerin ist aber nicht ersichtlich, dass sie tatsächlich den Weg über § 34c GewO gegangen wäre. Aus der ersten Kontaktaufnahme-E-Mail vom 27.10.2021 (Anlage K1) geht dies ebenso wenig hervor wie aus der weiteren E-Mail vom 09.11.2021 (Anlage B3). Auch sonst macht die Klägerin keinen Vortrag dazu, wie nach ihrer eigenen Vorstellung das Projekt bei einem eigenen Erwerb der Klägerin hätte ablaufen sollen. Dabei räumt die Klägerin allerdings ein, dass sie auch mit anderen Investoren in Kontakt gestanden habe. Es bleibt aber unklar, wie die rechtliche Konstruktion hätte ablaufen sollen. Wenn aber die Argumentation der Klägerin darauf abzielt, dass sie nur durch die Initiative der Beklagten von einem vermeintlich zulässigen Vertriebsmodell („Bauträgerkonzept“) zu dem Verkauf des Grundstücks mit Planungsauftrag („Inaussichtstellen des Planungsauftrags“) abgebracht worden sei und das Kopplungsverbot (ausnahmsweise) nicht anwendbar sei, weil die Beklagte auf die Klägerin mit diesem Vorschlag zugegangen sei, greift diese Argumentation zu kurz. Denn sie wäre unter Umständen nur dann durchgreifend, wenn das zuvor verfolgte Konzept der Klägerin tatsächlich nicht das Kopplungsverbot tangiert hätte. Das bleibt aber unklar, was aber wegen des äußeren Anscheins zu Lasten der Klägerin geht.

Rn. 82
Dabei hat die Klägerin nicht nur keinen Vortrag dazu gehalten, wie sie selbst ihr „Bauträgerkonzept“ hätte realisieren wollen. Unklar und nicht dargelegt ist auch, welche anderen Investoren die Klägerin von welchem Konzept überzeugen wollte. So wäre auch von Interesse gewesen, welcher andere Investor offenbar in aussichtsreichen Verhandlungen mit der Verkäuferin stand, dann aber doch nicht zum Zug kam. Hier wäre wiederum von Interesse, ob dieser potentielle Kaufinteressent ebenfalls durch eine Vorvereinbarung und eine Vertraulichkeitsvereinbarung gebunden wurde.

Rn. 83
bb. Zum zweiten ist Sinn und Zweck des Kopplungsverbotes, die Entschließungsfreiheit des Erwerbers und Auftraggebers bei der Auswahl des Planers zu schützen. Nicht maßgeblich ist daher, ob die Beklagte auch ohne Mitwirkung der Klägerin in der Lage war, das Grundstück von der Verkäuferin zu erwerben. Denn die Freiheit, Grundstücksgeschäfte abzuschließen, wird von Art. 10 § 3 MRVG (§ 2 ArchLG) nicht geschützt, da der Grundstückskaufvertrag sogar explizit wirksam bleibt, Art. 10 § 3 S. 2 MRVG bzw. § 2 S. 2 ArchLG. Relevant ist nur die Freiheit bei der Auswahl des Planers. Hier wäre es ein Leichtes gewesen, die Entschließungsfreiheit der Beklagten dadurch weiter zu gewährleisten, indem explizit klargestellt

wird, dass die Beklagte trotz des Erwerbs gerade nicht an die Klägerin als Planerin gebunden sein soll. Das Gegenteil ist aber der Fall. Denn durch den Vorvertrag vom 27.01.2022 – zeitlich vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages – sollte gerade eine Bindung herbeigeführt werden – und zwar zu einem Zeitpunkt, als der Beklagten lediglich das Grundstück bekannt war und noch nicht einmal erwiesen ist, dass vor Abschluss der Vorvereinbarung vom 27.01.2022 der Beklagten auch der Kaufvertrag oder zumindest das Exposé vorlagen. Ihr standen nur die Informationen der Klägerin zur Verfügung, die aber stets auf einen Planungsvertrag mit der Klägerin abzielten. Dass die Beklagte damit unbefangen und unbeeinflusst von der Klägerin in der Lage war, frei zu entscheiden, wem sie den Planungsauftrag erteilen würde, ist nicht der Fall. Denn hier durfte die Beklagte noch nicht einmal Kontakt zu anderen Planern herstellen, weil ihr dies durch die Vertraulichkeitsvereinbarung vom 13.12.2021 (Anlage B5) untersagt worden war. Dabei verkennt der Senat nicht, dass die Klägerin wegen des Konkurrenzschutzes ein Interesse an dieser Vertraulichkeit hatte. Gerade dies belegt aber, dass durch Ausschaltung der Konkurrenz und Untersagung der Möglichkeit zur Kontaktaufnahme durch die Beklagte diese in ihrer Entschließungsfreiheit ganz erheblich eingeschränkt wurde. Denn zwangsläufig bedeutet Entschließungsfreiheit die Kontaktaufnahme zu Konkurrenten.

Rn. 84
3) Die Klägerin hat für die ihr günstigen Umstände keinen Beweis angeboten. Sie hat weder die Verkäuferin noch deren Makler oder andere Interessenten als Beweismittel benannt. Die Möglichkeit der informatorischen Befragung hat das Landgericht bereits ausgeschöpft. Die Würdigung der dadurch gewonnenen Aussagen wird von der Berufung nicht angegriffen. Das Berufungsgericht ist damit an die Tatsachenfeststellungen der ersten Instanz gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO gebunden. Fehler bei der Beweiserhebung oder -würdigung sind nicht ersichtlich. Die Berufung bringt auch keine Umstände vor, die bei einer erneuten Beweisaufnahme ein abweichendes Ergebnis zumindest als wahrscheinlich erscheinen lassen.

Rn. 85
4) Auch die Hilfsanträge sind unbegründet. Denn ein Anspruch auf Abschluss eines Generalplanervertrages ergäbe sich für die Klägerin nur bei Wirksamkeit der Vorvereinbarung vom 27.01.2022. Dies ist aber nicht der Fall.

III.

Rn. 86
Der Senat beabsichtigt, den Streitwert für das Berufungsverfahren auf 1.715.000,00 € festzusetzen. Der Senat orientiert sich dabei an den unwidersprochenen Darlegungen in der Klageschrift auf Seiten 1 und 16. Die Diskrepanz der auf Seite 16 genannten Summe basiert ersichtlich auf einem Zahlendreher in der im Vorvertrag genannten Summe von 3.430.000,00 € in versehentlich zur Berechnung herangezogenen 3.340.000,00 € (hiervon wäre die Hälfte die auf Seite 16 genannte Summe von 1.670.000,00 €). Der auf Seite 16 dargelegten rechtlichen Erläuterung, die Hälfte der entsprechenden Leistungsklage als Streitwert heranzuziehen, tritt der Senat bei.

Rn. 87
Eine Zulassung der Revision kam nicht in Betracht, weil die Sache keine grundsätzliche Bedeutung hat, die zugrundeliegenden Rechtsfragen durch die ober- und höchstrichterliche Rechtsprechung hinlänglich geklärt sind und die Anwendung auf den Einzelfall keiner Entscheidung des Revisionsgerichts bedarf.